Dosarul nr. 2-25948/19 (2-19202867-12-2-23122019)

H O T Ă R Î E
Î N N U M E L E G I I

23 decembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Râșcani
Instanța de judecată:
Președintele ședinței, judecătorul Alexandru Mardari
Grefier Daniela Niculiță-Cebanu, Gabriela Popa, Andrei Hristiniuc

cu participarea reprezentantului reclamantei Scutelnic Victoria avocat Leșan Nicolae reprezentantului pârâtei Botezatu (Zabulica) Olesea avocat Ion Cobîșenco, în lipsa pârâtului Cerap Iulian, reprezentantului pârâtului Cerap Fiodor avocat Dorin Cimil și a intervenienților accesorii notari Maria Ciupercă și Olga Andronic Gabura care au fost citați legal

examinând în sediul instanței în ședință de judecată publică acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Scutelnic Victoria către Cerap Fiodor, Cerap Iulian, Botezatu (Zabulica) Olesea privind declararea nulității actelor juridice civile

C O N S T A T Ă

Argumentele și pretențiile părții reclamante.

1. La data de 20 decembrie 2019 Scutelnic Victoria a depus o cerere de chemare către Cerap Fiodor, Cerap Iulian, Botezatu (Zabulica) Olesea privind declararea nulității actelor juridice civile.
2. În motivarea acțiunii reclamanta Scutelnic Victoria a invocat că acțiunea revocatorie (pauliană) este înaintată în contradictoriu cu pârâții – debitorul inițial Cerap Fiodor, terțul contractant Cerap Iulian și terțul beneficiar Zabulica Olesea, având ca obiect constatarea nulității unor acte juridice civile încheiate în detrimentul creditorului urmăritor, în scopul împiedicării executării obligației de plată a debitelor restante.
3. Astfel, în cererea înaintată a fost contestat Contractul de donație nr. ***** din *****, prin care Cerap Fiodor a înstrăinat cu titlu gratuit către Cerap Iulian bunul imobil – apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. *****, și Contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, prin care Cerap Iulian a

înstrăinat către Olesea Zabulica același bun imobil – apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. *****.

4. Prin urmare indică reclamanta Scutelnic Victoria, că acțiunea dedusă judecății este susceptibilă de a fi admisă, prin constatarea nulității actelor juridice civile contestate, ca fiind ilegale, în special având în vedere caracterul lor fictiv.
5. În susținerea prezentei acțiuni se reține că, la data de 30 martie 2012, reclamanta Scutelnic Victoria, în calitate de împrumutător-creditor, a încheiat cu pârâtul Cerap Fiodor, în calitate de debitor-împrumutat, Contractul de împrumut nr. *****, autentificat notarial de către notarul public Ungureanu Tatiana. Prin acest contract, părțile au stabilit de comun acord valoarea împrumutului, precum și modalitatea și termenul de restituire, termenul de executare fiind fixat pe 5 (cinci) ani, până la data de 1 martie 2017.
6. Este relevant faptul că împrumutul a fost acordat pârâtului Cerap Fiodor, în principal, pentru achiziționarea bunului imobil – apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. *****, precum și pentru executarea de către acesta a obligațiilor de plată asumate în temeiul Contractului nr. 4178 din 13 martie 2012.
7. Totodată, se reține că, ulterior contractării împrumutului, pârâtul debitor Cerap Fiodor a semnat Actul de transmitere-predare fără număr din 20 mai 2013, în temeiul căruia și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat anterior.
8. În continuare, se constată că, urmare a neexecutării obligațiilor rezultate din Contractul de împrumut nr. ***** din 30 martie 2012, reclamanta Scutelnic Victoria a înaintat în instanța de judecată o acțiune în contradictoriu cu pârâtul Cerap Fiodor, solicitând încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
9. Acțiunea privind încasarea debitelor restante a fost depusă la data de 1 august 2018 și a fost soluționată prin Hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) nr. ***** din 23 aprilie 2019.
10. În acest context, se reține și faptul că, în perioada 2013–2018, pârâtul debitor Cerap Fiodor a domiciliat în apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. *****. Acest fapt era cunoscut reclamantei din informațiile primite de la persoane cunoscute, care locuiesc în același bloc locativ. Împrejurarea respectivă a determinat reclamanta să considere că există posibilitatea executării unei eventuale hotărâri judecătorești, în situația în care pârâtul debitor Cerap Fiodor nu ar fi executat inițial obligația de restituire a împrumutului și, ulterior, nu ar fi executat benevol actul judecătoresc nr. ***** din 23 aprilie 2019.
11. Totodată, se constată că abia după intentarea procedurii de executare în temeiul documentului executoriu nr. ***** din 24 mai 2019, reclamanta a

aflat că pârâtul debitor Cerap Fiodor nu mai deține în proprietate bunul imobil menționat, și anume apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. ***** — acesta fiind înstrăinat încă la data de *****, cu titlu gratuit, fratelui său Cerap Iulian.

12. Caracterul vădit fictiv al actului de donație rezultă din faptul că pârâtul debitor Cerap Fiodor, în perioada 2013–2018, a continuat să domicilieze în apartamentul respectiv, comportându-se în fapt ca proprietar al bunului. În aceste condiții, actul de donație nu reflectă o transmitere reală a dreptului de proprietate, fiind incompatibil cu conduita efectivă a părților.
13. De asemenea, se constată că, după notificarea prealabilă adresată pârâtului debitor Cerap Fiodor privind obligația de restituire a împrumutului, iar ulterior și după inițierea acțiunii în justiție privind încasarea datoriei, pretinsul nou proprietar al bunului imobil Cerap Iulian, a înstrăinat către Olesea Zabulica același bun imobil, respectiv apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. *****.
14. Această înstrăinare ulterioară apare ca fiind realizată cu scopul de a împiedica reclamanta, în calitate de creditor, să execute o eventuală hotărâre judecătorească (la acel moment), precum și de a crea aparența unei transmiteri succesive a dreptului de proprietate, menită să facă dificilă constatarea nulității pentru caracter fictiv a actului juridic inițial, respectiv Contractul de donație nr. ***** din *****, prin care Cerap Fiodor a transmis cu titlu gratuit lui Cerap Iulian bunul imobil menționat.
15. Indică reclamanta că actele juridice civile contestate pentru nelegalitate au fost încheiate la inițiativa pârâtului debitor Cerap Fiodor, acesta acționând cu vinovăție și rea-credință, în scopul de a crea aparența imposibilității de executare a obligațiilor sale de restituire a datoriei față de reclamantă, în calitate de creditor.
16. În consecință, prezenta acțiune în justiție are ca obiect constatarea nulității actelor juridice civile respective, având în vedere caracterul lor vădit fictiv, precum și repunerea părților litigante în situația anterioară încheierii acestor acte.
17. Reieșind din cele expuse reclamanta solicită constatarea nulității Contractului de donație nr. ***** din *****, prin care Cerap Fiodor a înstrăinat cu titlu gratuit către Cerap Iulian bunul imobil, apartamentul *****din blocul locativ situat în mun. *****, cât și constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, prin care Cerap Iulian a înstrăinat către Zabulica Olesea același bun imobil, cu repunerea părților litigante în situația anterioară încheierii actelor juridice constatate ca fiind nule.

Argumentele și poziția părții pârâte Cerap Fiodor.

18. În argumentarea poziției sale pârâtul Cerap Fiodor a depus o referință prin care și-a argumentat poziția sa, considerând că acțiunea reclamante este una neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.
19. Motivează pârâtul Cerap Fiodor, că în anul 2010, fiind în căutarea unui loc de muncă, fiind invitat la data de 15 a lunii la o convorbire de angajare în municipiul Chișinău.
20. Convorbirea cu privire la angajarea sa, în calitate de proiectant a avut loc cu o doamnă (reclamanta în cauza respectivă) și cu Valeriu Boicenco, despre care ulterior am aflat că este persoana care conduce, din umbră, un șir de companii din mai multe raioane ale Republicii Moldova și din municipiul Chișinău.
21. Discuția propriu-zisă a fost purtată în principal cu Valeriu Boicenco, iar doamna menționată doar a asistat la această convorbire. Ulterior, înțelegând că aceasta ocupa funcția de director în domeniul construcțiilor.
22. În cadrul discuțiilor ulterioare, a aflat că obiectele pentru care urmau a fi efectuate lucrările de proiectare erau mai multe. La acel moment, Valeriu Boicenco i-a prezentat unele obiecte care îi erau necunoscute, însă ulterior acestea i-au devenit cunoscute, fiind vorba despre mai multe proiecte de execuție.
23. Mai menționează pârâtul că, s-a explicat că beneficiarii acestor proiecte de execuție erau mai multe companii, iar pârâtul nu urma să fie angajat direct la acestea. În schimb, i s-a comunicat că va fi angajat inițial în calitate de stagiar la SRL „Mitra-Serv", cu sediul pe str. Zelinski 11, după care urma să fiu reangajat în calitate de proiectant la o altă companie de construcții, existentă la acel moment, și anume SRL „Prof Service".
24. La acel moment, administrator al SRL „Prof Service" era Darienco Petru, însă din informațiile pe care le-am aflat ulterior, acesta nu administra efectiv compania, fiind doar o persoană interpusă.
25. La compania menționată mai sus, care la acel moment avea calitatea de antreprenor în construcția imobilului situat în c***** persoana în cauză a fost obligată să semneze un contract de muncă pe o perioadă minimă de 5 ani. Contractul respectiv nu i-a fost înmânat, motivându-se că acesta urmează să fie semnat de către administrație și că ulterior îi va fi eliberat un exemplar, fapt care însă nu s-a mai realizat.
26. Semnarea contractului a avut loc în condițiile în care i-a fost promis un salariu minim de 5 000 de lei lunar în primii doi ani de stagiu, iar ulterior salariul urma să fie majorat cu câte 500 de lei la fiecare 6 luni.
27. În anul 2011, pârâtului Cerap Fiodor i-a fost propus spre achiziționare un apartament situat în c***** care urma să fie achitat treptat prin rețineri din salariu.

28. Ulterior, i-a fost prezentat un grafic de achitare a apartamentului din contul reținerilor salariale, pe un termen de 5 ani. Deși graficul a fost întocmit, pârâtul nu a primit exemplarul său, fiind invocat același motiv menționat anterior, și anume că, după semnare, documentul urma să fie semnat și de către administrație, urmând ca ulterior să-i fie înmânat.
29. Considerând oferta drept una convenabilă, pârâtul a acceptat aceste condiții și a început efectuarea lucrărilor de reparație în apartamentul *****
30. Astfel, la data de 13 martie 2012 a fost semnat contractul de investiție referitor la apartamentul *****
31. Ulterior, la data de 30 martie 2012, pentru a se asigura că pârâtul nu va părăsi locul de muncă, aceasta a fost obligată să încheie un contract de împrumut cu Scutelnic Victoria, persoană de încredere a lui Valeriu Boicenco. Totodată, i s-a comunicat că, în cazul refuzului de a semna contractul respectiv, nu îi vor fi transmise actele de proprietate asupra apartamentului, fapt ce ar fi împiedicat-o să utilizeze locuința achiziționată.
32. Această situație era cu atât mai gravă cu cât pârâtul efectuase deja lucrări de reparație în apartament din resurse financiare obținute de la părinți și frați. În aceste condiții, aceasta s-a văzut nevoită să semneze contractul respectiv, întrucât acceptase deja graficul de achitare și urma, în orice caz, să activeze în cadrul companiei pentru o perioadă de 5 ani.
33. Se menționează că pârâtul nu a fost singurul cu care s-a procedat în acest mod. În situații similare s-au aflat mai mulți angajați ai companiei, persoana în cauză cunoscând cu certitudine cel puțin cinci persoane care, în aceeași zi, s-au prezentat la notarul Ungureanu Tatiana și au semnat contracte similare de împrumut cu doamna Scutelnic Victoria.
34. Acest fapt poate fi confirmat inclusiv de către notar, întrucât, la solicitarea persoanei în cauză de a i se prezenta copiile acestor documente, notarul a comunicat că nu este în drept să le ofere.
35. Circumstanțele menționate denotă încă o dată faptul că respectivele contracte de împrumut au avut un caracter fictiv, fiind încheiate doar în scopul de a garanta menținerea persoanei în cauză în raporturile de muncă, așa cum a fost menționat anterior.
36. Totodată, se atrage atenția instanței de judecată asupra faptului că, pe întreaga perioadă în care pârâtul a activat pentru Valeriu Boicenco, și anume din 15 octombrie 2010 până la data de 10 iulie 2018, aceasta nu a primit salariul integral, ci doar salariul minim, inițial în cuantum de 550 de lei, ulterior de 1 100 de lei (fapt confirmat prin extrasele din cont de la CTAS). Situația a fost justificată prin faptul că diferența de salariu ar fi fost direcționată în contul achitării apartamentului. În tot acest timp, pârâtul nu a primit exemplarul său al graficului de achitare a apartamentului, fiind indus în eroare în mod repetat.

37. La data de 04 ianuarie 2012, după obținerea certificatului pentru extragerea substanțelor minerale, pârâtul a fost angajată prin cumul și la firma ZVN „CORCOM" SRL, al cărei administrator era Scutelnic Victoria. Această firmă desfășura activități de extragere a substanțelor minerale din cariera situată în s. Pohorniceni, or. Orhei, carieră care, potrivit celor cunoscute, aparținea de asemenea lui Valeriu Boicenco.
38. În anul 2015, pârâtul Cerap Fiodor a fost reangajat la firma „Aurcons" SRL, al cărei administrator era Spinachi Aurelia, fina de cununie a lui Scutelnic Victoria. Motivul invocat pentru această reangajare a fost faptul că ar fi vorba despre o firmă nouă, însă, potrivit celor cunoscute, aceasta aparținea de asemenea lui Valeriu Boicenco.
39. Deși, pârâtul a fost angajat și reangajat formal la aceste companii, în realitate, pe parcursul întregii perioade de aproximativ 8 ani, aceasta a activat în calitate de proiectant pentru Valeriu Boicenco la adresa mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 26, locație unde își desfășurau activitatea majoritatea companiilor acestuia.
40. La expirarea termenului prevăzut de graficul de achitare a apartamentului, pârâtul s-a adresat lui Valeriu Boicenco cu solicitarea de a i se confirma faptul că suma aferentă apartamentului a fost achitată integral, precum și pentru a discuta despre cuantumul salariului pe care urma să îl primească în continuare. Cu toate acestea, la fiecare discuție purtată, Valeriu Boicenco comunica faptul că îi va elibera graficul de achitare și că nu are careva pretenții față de acesta în legătură cu apartamentul, menționând inclusiv că „nici până în prezent nu a fost aplicat vreun sechestru asupra acestuia și că pârâtul a putut dispune de bun, inclusiv prin faptul că l-a donat fratelui său", sugerând astfel că situația este una clarificată. Astfel de afirmații au fost repetate în mai multe rânduri.
41. Ulterior, având la bază discuțiile purtate cu Valeriu Boicenco, pârâtul Cerap Fiodor s-a adresat reclamantei Scutelnic Victoria cu solicitarea de a anula contractul de împrumut, întrucât aceasta și-a respectat obligația de a activa pe întreaga perioadă convenită. Cu toate acestea, reclamanta Scutelnic Victoria a refuzat să semneze un asemenea document, motivând că asemeni decizii nu îi aparțin. Totodată, aceasta a menționat că nu există nimic grav în faptul că contractul de împrumut continuă să existe și că, atât timp cât nimeni nu solicită executarea acestuia, persoana în cauză ar trebui să își continue activitatea.
42. În aceste circumstanțe, observând toate acțiunile descrise, inclusiv faptul că majorarea salariului promisă nu a mai avut loc, iar reținerile salariale continuau să fie justificate prin achitarea apartamentului, pârâtul a ajuns la

concluzia că se află într-o situație de exploatare. Din acest motiv, începând cu luna iulie 2018, aceasta a încetat să se mai prezinte la locul de muncă.

43. Ulterior, au urmat amenințări, precum și acțiuni în instanță inițiate de către reclamanta Scutelnic Victoria, în urma cărora a fost obținută o hotărâre judecătorească, în baza căreia a fost ridicat automobilul pârâtului, de model Ford Focus.
44. Pe parcursul tuturor acestor ani, pârâul a activat cu un salariu foarte redus, fapt care poate fi verificat prin datele de la CNAS. Salariul lunar promis urma, potrivit explicațiilor oferite de angajator, să fie direcționat în contul achitării apartamentului.
45. În toată această perioadă de aproximativ 8 ani, pârâtul a elaborat multiple proiecte de execuție pentru companiile lui Valeriu Boicenco, precum și pentru acesta personal, inclusiv pentru obiective situate în or. Bender. În susținerea acestor afirmații, pârâtul a prezentat proiectele de execuție elaborate, pentru care nu a fost remunerată, precum și actele de predare-primire a proiectelor în format electronic către Pojar Eugeniu, care la acea perioadă activa în calitate de inginer-programator în cadrul companiilor lui Valeriu Boicenco.
46. În aceste condiții, pârâtul nu poate fi de acord cu cererea de chemare în judecată depusă de către Scutelnic Victoria, către Cerap Fiodor, Cerap Iulian și Zabulica Olesea, privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, întrucât aceste contracte nu sunt fictive, iar prin încheierea lor a fost realizat scopul expres prevăzut de acestea.
47. Faptul că circumstanțele descrise mai sus corespund adevărului, precum și faptul că cele invocate în cererea de chemare în judecată nu corespund realității, se confirmă prin următoarele, compania SRL „Imostandard”, cu care a fost încheiat contractul de investiție, a transmis apartamentul în proprietatea pârâtului fără a dispune de documente care să ateste achitarea apartamentului în contul acestei companii. Or, după cum a fost menționat anterior, pârâul a fost angajat la alte companii și nu la SRL „Imostandard”.
48. Cu toate acestea, la data de 20 mai 2013 a fost eliberat actul final, iar apartamentul a fost înregistrat pe numele pârâtului fără a exista careva interdicții sau grevări. Această situație se explică prin faptul că respectiva companie aparține, de asemenea, lui Valeriu Boicenco, motiv pentru care era cunoscută înțelegerea existentă între părți.
49. Contractul de donație nr. ***** din 0***** este unul legal și nu reprezintă un contract simulat. Pârâtul susține că reclamanta cunoștea despre intenția de a dona acest bun chiar înainte de încheierea donației, întrucât aceasta a solicitat în prealabil acordul sau opinia reprezentanților implicați, iar răspunsul primit a fost că bunul îi aparține și că poate dispune liber de acesta, cu mențiunea de a respecta în continuare înțelegerea privind activitatea desfășurată. Deși

această discuție nu poate fi demonstrată prin probe directe, circumstanțele cauzei indică faptul că părțile erau la curent cu intenția respectivă.

50. Totodată, este evident și demonstrabil faptul că aceștia cunoșteau despre încheierea contractului de donație cel târziu la data înregistrării acestuia în registrul bunurilor imobile. În acest sens, potrivit art. 6 alin. (1) din Legea cadastrului nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile are caracter deschis. Conform acestei prevederi legale, organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 7 zile lucrătoare sau într-un alt termen stabilit de lege, oricărei persoane fizice care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă, precum și oricărei persoane juridice care a formulat o solicitare oficială, informațiile referitoare la toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil.
51. Prin urmare, informațiile privind dreptul de proprietate asupra bunului respectiv erau accesibile publicului, iar persoanele interesate aveau posibilitatea legală de a se informa despre situația juridică a imobilului.
52. De la data expirării termenului de restituire a presupusului împrumut, și anume 01 martie 2017, și până la încetarea raporturilor de muncă în luna iulie 2018, din partea doamnei Scutelnic Victoria nu a parvenit, sub nicio formă, vreo solicitare privind restituirea împrumutului. Astfel de pretenții au fost formulate abia ulterior încetării raporturilor de muncă.
53. Totodată, se atrage atenția instanței de judecată asupra faptului că, din conținutul cererii de chemare în judecată, nu rezultă în mod clar în temeiul căror prevederi ale Codului civil al Republicii Moldova se solicită declararea nulității actelor invocate. Din acest motiv, după clarificarea acestui aspect, va fi depusă o referință suplimentară, în care pârâtul se va expune detaliat și asupra acestui temei juridic.
54. De asemenea, se solicită instanței să observe că toate relațiile existente cu Boicenco Valeriu privesc exclusiv pârâul. În aceste condiții, nu este clar motivul pentru care reclamanta a implicat în pârâtul și alte persoane, precum Cerap Iulian și Zabulica Olesea. Aceste persoane sunt terți de bună-credință, iar admiterea unei asemenea acțiuni neîntemeiate și ilegale ar putea aduce atingere drepturilor lor, inclusiv dreptului de proprietate.
55. De asemenea, se menționează că cererea de chemare în judecată depusă de Scutelnic Victoria este una tardivă, cel puțin în partea ce vizează solicitarea anulării contractului de donație nr. *****. Întrucât contractul a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data respectivă, aceasta este data de la care reclamanta putea și trebuia să cunoască despre existența lui. De la momentul înregistrării contractului și până la data acceptării acțiunii pe rolul instanței au trecut mai mult de 6 ani, ceea ce denotă depășirea termenelor legale de prescripție.

56. În acest sens, potrivit art. 186[1] din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, dacă acest fapt a fost invocat în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de către partea în al cărei folos a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de orice altă persoană care are un interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanță a excepției de tardivitate.
57. În cazul în care reclamantul solicită repunerea în termenul de prescripție, această cerere se examinează concomitent cu excepția de tardivitate. Excepția de tardivitate și, după caz, cererea de repunere în termen se soluționează în ședință de judecată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, iar lipsa părților legal citate nu împiedică examinarea acestor cereri.
58. În situația în care instanța constată că nu sunt întrunite condițiile pentru repunerea în termen și/sau admite excepția de tardivitate, acțiunea urmează a fi respinsă ca fiind tardivă, printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs.
59. În aceste condiții, se solicită instanței de judecată respingerea cererii de chemare în judecată cel puțin în partea ce vizează anularea contractului de donație, ca fiind depusă cu încălcarea termenului legal de prescripție.
60. În contextul enunțat pârâtul solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Argumentele și poziția părții pârâte Botezatu (Zabulica) Olesea.

61. La data de 21 octombrie 2025 avocatul Ion Cobîșenco, în interesele pârâtei Botezatu (Zabulica) Olesea a formulat o referință prin care, pârâta Olesea Botezatu (Zabulica) își exprimă dezacordul față de pretențiile formulate de Victoria Scutelnic în cererea de chemare în judecată, considerându-le abuzive, neîntemeiate și susceptibile de respingere, după cum rezultă din considerentele ce urmează.
62. Astfel, potrivit motivării se reține că, partea reclamantă susține că temeiul de fapt al cererii constă în aceea că atât contractul de donație, cât și contractul de vânzare-cumpărare menționate anterior ar fi fost încheiate cu scopul de a o împiedica pe Victoria Scutelnic să execute o eventuală hotărâre de încasare împotriva lui Fiodor Cerap. În consecință, reclamanta susține că aceste acte au un caracter vădit fictiv și solicită instanței constatarea nulității lor.
63. Ținând cont de cele menționate, pârâta ține să evidențieze următoarele elemente esențiale și anume, la data de **13 martie 2012**, între Fiodor Cerap și societatea comercială „Imostandard” SRL a fost încheiat **contractul de investiție în construcția** spațiului locativ,***** referitor la apartamentul ***** situat *****

64. Ulterior, la data de **30 martie 2012**, între Fiodor Cerap și Victoria Scutelnic a fost încheiat un **contract de împrumut** pe termen de 5 ani, cu *scadența la 31 martie 2017*.
65. La data de *****, Fiodor Cerap și Iulian Cerap au încheiat **contractul de donație** referitor la bunul imobil, apartamentul ***** situat la aceeași adresă.
66. La data de *****, Iulian Cerap a vândut același apartament către Olesea Botezatu, prin *****
67. Prin *hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central)* din *23 aprilie 2019*, s-a dispus încasarea de la Fiodor Cerap, în beneficiul Victoriei Scutelnic, a sumei de 23.801 euro, în baza contractului de împrumut din 30 martie 2012.
68. Se constată că reclamanta își întemeiază acțiunea revocatorie (pauliană) pe dispozițiile art. 601[1] Cod civil. Este important de subliniat că instituția acțiunii revocatorii, precum și norma juridică care o reglementează, au fost introduse în legislația națională la data de 1 martie 2019, prin Legea nr. 133 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, care a intrat în vigoare la aceeași dată.
69. Potrivit art. 7 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare la 1 martie 2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Aceasta nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice create anterior, precum nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. Totodată, legea nouă nu afectează și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice fie că aceasta a fost stinsă, fie că se află în curs de realizare.
70. Din interpretarea dispozițiilor legale citate rezultă că legea civilă nu are efect retroactiv. Cu alte cuvinte, normele juridice noi nu pot fi aplicate situațiilor juridice apărute înainte de intrarea lor în vigoare.
71. În speță, atât contractul de donație privind bunul imobil, încheiat la data de *****, cât și contractul de vânzare-cumpărare al aceluiași bun, încheiat la data de *****, au fost perfectate anterior datei de 1 martie 2019, moment la care Codul civil a fost completat cu articolul 601[1], ce reglementează instituția „acțiunii revocatorii”.
72. În aceste circumstanțe, dispozițiile art. 601[1] Cod civil (în redacția în vigoare la 1 martie 2019) nu pot fi aplicate în prezenta cauză și nici nu pot reglementa contractele a căror nulitate se solicită, întrucât la momentul încheierii contractului de donație și a contractului de vânzare-cumpărare norma respectivă nu exista.
73. Prin urmare, acțiunea reclamantei urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, cel puțin din acest motiv.
74. Chiar și în ipoteza în care instanța de judecată ar considera că art. 601[1] Cod civil (în redacția în vigoare la 1 martie 2019) ar fi aplicabil speței, pârâta va analiza, în continuare, fiecare contract în parte.

75. Potrivit art. 895 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată, 20 decembrie 2019), creditorul poate solicita declararea inopozabilității față de el a actelor juridice încheiate de debitor care prejudiciază creditorul, manifestat prin împiedicarea satisfacerii integrale a drepturilor sale, dacă debitorul a cunoscut sau trebuia să cunoască că actul juridic va dăuna creditorului. De asemenea, dacă actul juridic a fost încheiat înainte de apariția dreptului creditorului, acesta trebuie să fi fost încheiat de debitor cu intenția de a prejudicia creditorii în general.
76. În speță, contractul de împrumut dintre Fiodor Cerap și Victoria Scutelnic a fost încheiat la data de 30 martie 2012, în timp ce contractul de donație prin care Fiodor Cerap a transmis apartamentul *****situat în ***** fratelui său Iulian Cerap, a fost perfectat la data de *****, la aproximativ trei ani de la încheierea contractului de împrumut.
77. Prin urmare, actul juridic (contractul de donație) a fost încheiat ulterior apariției dreptului creditorului (Victoria Scutelnic), drept care rezultă din contractul de împrumut. Totodată, reclamanta cunoștea despre intenția lui Fiodor Cerap de a înstrăina apartamentul, ceea ce relevă lipsa elementului de rea-credință necesar pentru a invoca inopozabilitatea actului conform art. 895 Cod civil.
78. Mai mult decât atât, potrivit materialelor dosarului, reiese că pârâtul Fiodor Cerap și-a îndeplinit obligația contractuală de restituire a împrumutului, prin reținere lunare din salariul primit la compania gestionată de Victoria Scutelnic. În aceste condiții, nu poate fi invocat faptul că transmiterea, prin contract de donație, a apartamentului *****situat în ***** către fratele său, ar fi cauzat vreun prejudiciu creditorului.
79. În consecință, contractul de donație încheiat la data de ***** între Fiodor Cerap și Iulian Cerap, referitor la bunul imobil, apartamentul ***** situat la aceeași adresă, este valabil și neafectat de niciun viciu de nulitate.
80. În privință contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, reclamanta invocă nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, susținând caracterul pretins fictiv al acestuia.
81. Potrivit art. 221 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare la *****), actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.
82. Totodată, conform pct. 12 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 07.07.2008, instanțele trebuie să rețină că un act juridic poate fi recunoscut ca fictiv numai dacă ambele părți nu au intenția să-l execute. În situația în care actul juridic este executat de cel puțin o parte, nulitatea nu poate fi invocată pentru caracter fictiv; în schimb, partea prejudiciată poate solicita rezilierea actului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale.

83. Prin urmare, bunul imobil apartamentul *****situat în mun. Chișinău, com. Bubuieci, s. Bubuieci, strada Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 29, a trecut din proprietatea lui Iulian Cerap în proprietatea Olesei Botezatu (Zabulica). De asemenea, se aduce la cunoștința instanței că Olesea Botezatu(Zabulica) a intrat efectiv în posesia apartamentului, a efectuat lucrări de reparație și a locuit în acesta, demonstrând exercitarea deplină a dreptului de proprietate dobândit.
84. În acest context, se constată executarea reală a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ambele părți contractante și-au îndeplinit efectiv obligațiile asumate. Totodată, se evidențiază buna-credință a Olesei Botezatu (Zabulica) la achiziționarea apartamentului.
85. Potrivit art. 523 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată, 20 decembrie 2019), dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau în alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, conform art. 420. Buna-credință a dobânditorului trebuie să subziste până la momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.
86. În speță, contractul de vânzare-cumpărare nu poate fi considerat fictiv, întrucât atât Iulian Cerap, cât și Olesea Botezatu (Zabulica) au avut intenția de a-l executa la momentul încheierii. În acest sens, conform contractului autentificat notarial, Olesea Botezatu a achitat prețul apartamentului în cuantum de 33.000 Euro, iar Iulian Cerap a transmis dreptul de proprietate asupra apartamentului, executând efectiv obligațiile asumate.
87. Astfel, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, Iulian Cerap era proprietarul apartamentului de aproximativ patru ani, în temeiul contractului de donație nr. *****, autentificat notarial și înscris în Registrul bunurilor imobile la 7 noiembrie 2014.
88. Menționăm că apartamentul nu era grevat de niciun fel de sarcini asupra dreptului de proprietate. Serviciul Cadastral și notarul au verificat și confirmat că apartamentul nu fusese anterior înstrăinat, nu era ipotecat la momentul vânzării, nu face obiectul vreunui litigiu și era liber de orice datorii sau obligații.
89. Totodată, după cum s-a menționat anterior, Olesea Botezatu a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu titlu oneros, achitând pentru acesta suma de 33.000 euro (echivalent 642.510 lei).
90. Reieșind din cele expuse, reclamantul nu a demonstrat reaua-credință a cumpărătorului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, întrucât Olesea Botezatu (Zabulica) nu cunoștea și nici nu putea cunoaște existența vreunor vicii ale bunului imobil achiziționat.

91. În acest context, se constată că Olesea Botezatu (Zabulica) a dobândit apartamentul cu titlu oneros, a locuit efectiv în acesta, iar la momentul achiziției a verificat atât înscrierile din Registrul bunurilor imobile, cât și situația juridică reală a bunului. Aceste aspecte confirmă caracterul real și nu fictiv al contractului de vânzare-cumpărare, precum și calitatea sa de dobânditor de bună-credință.
92. Mai mult, normele juridice citate sunt menite să protejeze dobânditorul de bună-credință, asigurând securitatea circuitului civil și prevenind insecuritatea juridică ce ar rezulta dacă orice act juridic ar putea fi anulat retroactiv. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, principiul securității raporturilor juridice impune ca situațiile juridice valabil constituite și intrate în circuitul civil să fie stabile și previzibile.
93. În această ordine de idei, admiterea cererii de chemare în judecată și constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare ar încălca principiul securității raporturilor juridice și drepturile Olesei Botezatu (Zabulica), ca dobânditor de bună-credință, garantate de art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.
94. Totodată pârâta Olesea Botezatu (Zabulica) solicită încasarea de la reclamanta Scutelnic Victoria, a cheltuielilor de judecată.
95. Astfel, reieșind din cele invocate pârâta Olesea Botezatu (Zabulica) solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Victoria Scutelnic împotriva lui Fiodor Cerap, Iulian Cerap și Olesea Botezatu (Zabulica) privind constatarea nulității contractului de donație din 0***** și a contractului de vânzare-cumpărare din 7 noiembrie an. 2018, ca fiind neîntemeiată, cât și încasarea din contul lui Victoria Scutelmic în folosul Olesei Botezatu (Zabulica), a cheltuielilor de judecată constituite din cheltuieli de asistență juridică în cuantum de 17.811 lei (șaptesprezece mii opt sute unsprezece lei) și cheltuieli pentru eliberarea copiilor de pe contracte în cuantum de 140 lei (o sută patruzeci lei).

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

96. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantei Scutelnic Victoria avocat Leșan Nicolae a susținut cererea de chemare în judecată solicitând admiterea acțiunii integral conform cerințelor formulate.
97. În cadru ședinței de judecată reprezentantului pârâtei Botezatu (Zabulica) Olesea avocat Ion Cobîșenco a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată cu încasarea cheltuielilor de judecată.
98. În cadrul ședinței de judecată reprezentantului pârâtului Cerap Fiodor avocat Dorin Cimil nu s-a prezentat, fiind citați depre data și ora ședinței, exprimându-și poziția prin referința depusă la materialele cauzei.

99. În cadrul ședinței de judecată pârâtul Cerap Iulian și intervenienții accesorii notarii Maria Ciupercă și Olga Andronic Gabura care au fost citați legal, nu s-au prezentat, instanța înștiințându-i despre data și ora examinării cauzei, motiv din care s-a dispus examinarea în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată

100. Audiind poziția participanților la proces asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată în raport cu argumentele expuse în referință, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, fapt pentru care urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.
101. Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
102. Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.
103. În temeiul art. 240 alin. (1) 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.
104. Din materialele dosarului rezultă că, la data de 30 martie 2012, între reclamanta Scutelnic Victoria, în calitate de împrumutător, și pârâtul Cerap Fiodor, în calitate de împrumutat, a fost încheiat un contract de împrumut, prin care reclamanta a transmis pârâtului suma de 23 801 euro. Conform clauzelor contractuale, termenul de restituire a împrumutului a fost stabilit pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, respectiv până la data de 01 martie 2017, fapt confirmat de înscrisurile anexate la dosar. (f.d.36–38, vol. I)
105. Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23 aprilie 2019, instanța de judecată a dispus încasarea de la pârât a sumei datorate în temeiul contractului de împrumut din 30 martie 2012, precum și a dobânzii de întârziere aferente neexecutării obligației de restituire în termenul stabilit, circumstanțe confirmate prin copia hotărârii judecătorești anexate la materialele cauzei. (f.d.39, vol.I)
106. Totodată, instanța reține că, în cauza dedusă judecății, reclamanta a solicitat constatarea nulității contractului de donație având ca obiect un bun imobil,

încheiat la data de 0***** între Cerap Fiodor, în calitate de donator, și Cerap Iulian, în calitate de donatar, precum și a contractului de vânzare-cumpărare din 0*****, încheiat între Cerap Iulian, în calitate de vânzător, și Botezatu (Zabulica) Olesea, în calitate de cumpărător.

107. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta Scutelnic Victoria a invocat caracterul vădit fictiv al acestor acte juridice, susținând că ele au fost încheiate cu încălcarea prevederilor legale și cu scopul de a sustrage bunul imobil de la eventualele măsuri de executare silită, în contextul obligațiilor patrimoniale ale pârâtului față de reclamantă, solicitând, în consecință, constatarea nulității acestora.
108. În acest context, instanța constată că, potrivit materialelor cauzei, la data de 13 martie 2012 pârâtul Cerap Fiodor a încheiat cu SRL „Imobstandart" un contract de investiție în construcția unui spațiu locativ, având ca obiect edificarea și transmiterea în proprietate a apartamentului ***** Această circumstanță este confirmată de copia contractului anexată la dosar. (f.d.75–78, vol. I)
109. Ulterior, la data de 0*****, pârâtul Cerap Fiodor, în temeiul contractului de donație nr. *****, a transmis cu titlu gratuit fratelui său, Cerap Iulian, dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** Această circumstanță rezultă din actele anexate la materialele cauzei. (f.d.117-122, vol. II)
110. Totodată, din actele examinate în cadrul cercetării judecătorești, instanța a stabilit că, la data de 0*****, pârâtul Cerap Iulian a înstrăinat pârâtei Botezatu (Zabulica) Olesea bunul imobil, apartamentul ***** Înstrăinarea a fost realizată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 16364, fapt confirmat de înscrisurile anexate la dosar (f.d.123–125, vol. II).
111. În cadrul soluționării spetei, instanța reține că reclamanta Scutelnic Victoria și-a întemeiat acțiunea revocatorie (pauliană) pe dispozițiile art. 895 Cod civil.
112. În această ordine de idei, instanța constată că instituția acțiunii revocatorii, precum și norma juridică care o reglementează, au fost introduse prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, și au intrat în vigoare la data de 1 martie 2019, odată cu republicarea Codului civil.
113. Prin urmare, aplicarea dispozițiilor legale invocate de reclamantă trebuie analizată în raport cu data intrării în vigoare a normei și cu momentul încheierii actelor juridice contestate. În consecință, instanța conchide că prezentul litigiu se guvernează de legea materială aflată în vigoare la data încheierii contractului, iar normele introduse ulterior nu pot fi aplicate retroactiv.

114. Totodată, instanța constată că, dacă ar analiza cererea reclamantei prin prisma art. 895 alin. (1) Cod civil, *valabil la data depunerii acțiunii*, care prevede că „creditorul poate cere să fie declarate inopozabile față de el actele juridice încheiate de debitor în dauna creditorului, manifestată prin împiedicarea satisfacerii integrale a drepturilor creditorului față 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 apariția dreptului creditorului, acesta a fost încheiat de către debitor cu intenția de a dăuna creditorilor în general”, simpla comparație a datelor la care au fost încheiate contractul de împrumut și contractul de donație nu poate demonstra, de una singură, existența intenției debitorului de a prejudicia creditorul și nici nu justifică aplicarea sancțiunii revocării actului juridic.
115. Pentru a aprecia legalitatea și efectele unui act juridic în această situație, instanța trebuie să analizeze circumstanțele concrete ale fiecărui act, să determine dacă părțile au acționat cu intenția de a prejudicia creditorul și să evalueze impactul efectiv al actului asupra drepturilor creditorului. Numai în prezența unei astfel de intenții dovedite, cererea de inopozabilitate ar putea fi întemeiată.
116. Or, din actele deduse judecății rezultă că contractul de împrumut a fost încheiat la data de 30 martie 2012, iar contractul de donație a bunului imobil a fost încheiat ulterior, la data de 0*****. Instanța nu poate trece cu vederea circumstanța că actul de donație a fost încheiat la peste doi ani și jumătate după încheierea contractului de împrumut și, totodată, înaintea apariției dreptului reclamantei Scutelnic Victoria, care potrivit clauzelor contractuale urma să fie executat la data de 01 martie 2017. Această ordine cronologică relevă că donația nu poate fi considerată făcută în scopul de a prejudicia drepturile creditorului în sensul dispozițiilor legale invocate.
117. Potrivit 827 alin. (1) Cod civil *(în redacția de până la 01.03.2019)*, prin contract de donație, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).
118. Instanța constată că atât dispozițiile art. 828 alin. (1) Cod civil (*în redacția de până la 01.03.2019)*, potrivit căruia „contractul de donație se consideră încheiat în momentul transmiterii bunului”, cât și prevederile art. 829 Cod civil, care stabilesc că, „dacă obiect al donației este un bun pentru care legea prevede o anumită formă de înstrăinare, aceeași formă este obligatorie și pentru donație”, au fost respectate de către părți. În speță, transmiterea bunului imobil s-a realizat conform formei legale, iar actul juridic îndeplinește toate cerințele formale prevăzute de lege, ceea ce conferă donației caracterul de validitate deplină.

119. În acest context, instanța constată că contractul de donație încheiat la data de 0***** între Cerap Fiodor și Cerap Iulian, având ca obiect apartamentul ***** situat în *****, este valabil și neafectat de vreun viciu de nulitate, întrucât a fost încheiat cu respectarea condițiilor legale de formă și conţinut, iar transmiterea bunului imobil s-a realizat conform prevederilor legale aplicabile.
120. *Cu referire la cerința reclamantei Scutelnic Victoria privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 0*****, instanța reține următoarele.*
121. Conform art. 725 alin. (1) Cod civil *(în redacția de până la 01.03.2019),* instanța reține că interpretarea contractului trebuie realizată pe principiile bunei-credințe, astfel încât intențiile reale ale părților să fie respectate, iar aplicarea clauzelor contractuale să nu genereze efecte contrare echității și justeței contractuale.
122. Potrivit art. 195 alin. (1) Cod civil *(în redacția de până la 01.03.2019)*, instanța reține că actul juridic civil reprezintă manifestarea de voință a persoanelor fizice sau juridice, îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, constituind astfel temeiul juridic pentru generarea efectelor de drept între părți.
123. Prin prisma art. 221 alin. (1) Cod civil *(în redacția de până la 01.03.2019*), instanța reține că actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, cunoscut drept act juridic fictiv, este nul. Aceasta nulitate rezultă din lipsa consimțământului real al părților de a genera efecte juridice, actul neputând produce consecințe de drept și nefiind opozabil terților.
124. În această ordine de idei, instanța constată că, analizând argumentul reclamantei potrivit căruia contractul de vânzare-cumpărare ar fi lovit de nulitate ca act juridic fictiv, este necesar a se verifica dacă actul a fost încheiat fără intenția reală de a produce efecte juridice. În absența unor probe care să demonstreze că părțile nu și-au propus într-adevăr crearea de efecte juridice, afirmația reclamantei nu poate conduce la constatarea nulității contractului.
125. Or, din analiza materialelor cauzei rezultă că părțile și-au îndeplinit în mod real și efectiv obligațiile asumate prin contract, cumpărătorul a achitat prețul bunului imobil procurat, iar vânzătorul a transmis dreptul de proprietate asupra acestuia. Această executare efectivă a obligațiilor contractuale indică faptul că actul a fost încheiat cu intenția de a produce efecte juridice și, prin urmare, nu poate fi considerat fictiv.
126. Instanța reține că, potrivit prevederilor art.523 Cod civil (*în redacția din 01 martie 2019*), dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în

cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste până în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.

127. Astfel, reieșind din lucrările dosarului, instanța constată că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, pârâtul Cerap Iulian era proprietarul apartamentului ***** situat în *****, de aproximativ patru ani, în temeiul contractului de donație nr. *****, autentificat notarial și înscris în Registrul bunurilor imobile la data de 07 noiembrie 2014, ceea ce conferă dobânditorului statutul de proprietar de bună-credință la momentul transferului dreptului de proprietate prin contractul de vânzare-cumpărare.
128. La rândul său, instanța constată că pârâta Botezatu (Zabulica) Olesea a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat supra cu titlu oneros, achitând integral prețul convenit pentru acesta, fapt ce consolidează caracterul dobândirii sale în bună-credință și opozabilitatea dreptului față de terți.
129. În acest context, instanța nu poate da curs argumentului reclamantei privind caracterul fictiv al contractului de vânzare-cumpărare, întrucât pârâta Botezatu (Zabulica) Olesea a dobândit apartamentul cu titlu oneros, a locuit efectiv în acesta și, la momentul achiziționării, a verificat atât înscrierile din Registrul bunurilor imobile, cât și situația juridică reală a bunului. Aceste împrejurări demonstrează caracterul real, și nu fictiv, al contractului, precum și calitatea dobânditorului de bună-credință.
130. Mai mult, normele juridice citate au menirea de a proteja dobânditorul de bună-credință, asigurând securitatea circuitului civil și prevenind insecuritatea juridică care ar rezulta dacă orice act juridic ar putea fi anulat retroactiv.
131. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, principiul securității raporturilor juridice impune ca situațiile juridice valabil constituite și intrate în circuitul civil să fie stabile și previzibile.
132. În această ordine de idei, admiterea cererii de chemare în judecată și constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare ar conduce la încălcarea principiului securității raporturilor juridice și a drepturilor lui Botezatu (Zabulica) Olesea, ca dobânditor de bună-credință, garantate de art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.
133. Totodată, instanța va admite solicitarea pârâtei Botezatu (Zabulica) Olesea privind încasarea de la reclamanta Scutelnic Victoria a cheltuielilor de judecată, care constau din suma de 17 811 lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de asistență juridică, precum și suma de 140 lei, reprezentând

cheltuielile ocazionate de obținerea copiilor contractelor, în temeiul dispozițiilor legale aplicabile privind suportarea cheltuielilor de judecată.

134. Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretenţiile reclamantului.
135. Reieșind din cerința formulată de pârâta Botezatu (Zabulica) Olesea, instanța de judecată a stabilit că în cadrul prezentului proces, interesele pârâtei au fost reprezentate de avocatul Ion Cobîșenco, iar pentru serviciile prestate de acest avocat, pârâta a achitat suma de 17811 lei. (f.d.114-115, vol. II)
136. Conform dispozițiilor art. 96 alin. (1) și alin. (11) Cod 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 și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
137. Instanța de judecată reiterează că pornind de la practica și jurisprudența dezvoltată de CtEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.
138. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CtEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).
139. În litigiul deferit judecății în prezenta speță, instanța de judecată a constatat că pârâta a prezentat probe pertinente, concludente și admisibile în sensul art. 121-122 Codul de procedură civilă, care confirmă suportarea cheltuielilor de asistență juridică, și anume, aceasta a administrat la dosar mandatul avocatului și ordinul de plată a asistenței juridice.
140. Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea

limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

141. Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.
142. Astfel, având la bază criteriile de stabilire a cheltuielilor de asistență juridică și studiind materialele cauzei, instanța de judecată constată că onorariul achitat de pârâta pentru serviciile prestate de avocat în mărime de 17811 lei, este unul real, necesar și rezonabil, reieșind din complexitatea cauzei și volumul de lucru efectiv depus de avocat în cadrul procesului.
143. În aceeași ordine de idei, instanța va admite încasarea sumei de 140 lei de la reclamanta Scutelnic Victoria în beneficiul pârâtei Botezatu (Zabulica) Olesea, cu titlu de compensare a cheltuielilor ocazionate de obținerea copiilor contractelor, conform notei de plată din 14 august 2025, anexată la dosar (f.d.116, vol. II).
144. Având ca suport prevederile art. 94, 96 Codul de procedură civilă, instanța de judecată va încasa de la Scutelnic Victoria în beneficiul Botezatu (Zabulica) Olesea, suma de 17811 (șaptesprezece mii opt sute unsprezece) lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de asistență juridică și suma de 140 (una sută patruzeci) lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de obținere a copiilor contractelor.
145. În conformitate cu prevederile art. 180 alin. (1)-(3) Codul de procedură civilă, măsura anterioară de asigurare a acțiunii poate fi anulată la cererea pârâtului de către instanța care a ordonat măsura de asigurare ori de instanța în a cărei procedură se află cauza. Anularea măsurii anterioare de asigurare a acțiunii se soluționează în ședință de judecată. Participanților la proces li se comunică locul, data și ora ședinței. Neprezentarea lor repetată însă nu împiedică examinarea problemei. Încheierea judecătorească privind anularea măsurilor de asigurare a acțiunii poate fi atacată cu recurs. Recursul împotriva încheierii de anulare a măsurilor de asigurare a acțiunii sau de substituire a unei forme de asigurare cu o alta suspendă executarea încheierii. Anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea

asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluționează fondul sânt aplicabile integral și asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare. În cazul respingerii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare a acțiunii se mențin până când hotărârea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare își păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătorești.

146. Concomitent cu depunerea acțiunii, reclamanta Scutelnic Victoria a formulat și a depus cerere de asigurare a acțiunii.
147. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2021 s-a dispus aplicarea măsurile de asigurare sub formă de sechestru asupra apartamentului *****din ***** nr cadastral *****.
148. Conducându-se de prevederile art. 180 Cod de procedură civilă, instanța de judecată va anula măsurile de asigurare a acțiunii instituite prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2021.
149. În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părți și examinate în cadrul ședinței de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) Cod 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, iar probele se adună și se prezintă de către părți.
150. Reieșind din cele expuse, instanța conchide că acțiunea civilă formulată de reclamanta Scutelnic Victoria împotriva pârâților Cerap Fiodor, Cerap Iulian și Botezatu (Zabulica) Olesea, prin care se solicită declararea nulității actelor juridice civile, se respinge ca neîntemeiată, având în vedere că actele contestate au fost încheiate cu respectarea condițiilor legale și că pârâta Botezatu (Zabulica) Olesea a dobândit bunul imobil cu bună-credință.
151. În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acţiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Scutelnic Victoria către Cerap Fiodor, Cerap Iulian, Botezatu (Zabulica) Olesea privind declararea nulității actelor juridice civile se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează din contul reclamantei Scutelnic Victoria în beneficiul pârâtei Botezatu Olesea suma de 17811 (șaptesprezece mii opt sute unsprezece) lei cu titlu

de compensare a cheltuielilor de asistență juridică și suma de 140 (una sută patruzeci) lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de obținere a copiilor contractelor.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2021 sub formă de sechestru asupra apartamentului *****din mun. Chișinău ***** nr cadastral *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Președintele ședinței
Judecător **Alexandru Mardari**