

Dosarul nr. 2a-3688/22

2-18197115-02-2a-27092022

Prima instanță: Judecătoria Criuleni, sediul central, Judecător – A. Arapu-Buțco

DECIZIE

21 martie 2023

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iurie Cotruță
Liuba Pruteanu, Ion

Țurcan

Grefier

Lungu Eduard

examinând în ședință de judecată publică, apelul declarat de ***** prin intermediul avocatului *****,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** , cu privire la constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material,

împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, prin care cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantului:

La 26 octombrie 2018, administratorul insolabilității ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** , solicitând declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare nr.2/1-3711 din 09 septembrie 2004, încheiat între ***** în privința bunului imobil (construcție), situat în r-ul *****extravilan, cu numărul cadastral 3114117.736.01, cu suprafața de 241,3 m², amplasat pe terenul cu suprafața de 0,2493 ha, în parte pct.(2), în limita prețului de vânzare de 19 885 lei, încasarea din contul lui ***** , în mod solidar, în beneficiul ***** prejudiciul material în mărime de 120 894 lei, și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04 august 2016, s-a intentat procedura de insolabilitate în privința ***** în calitate de administrator al insolabilității fiind desemnat administratorul autorizat ***** deținător al licenței nr. 46 din 14 ianuarie 2015, eliberată de *****

În cadrul exercitării atribuțiilor de administrator al insolvenței s-a interpellat informația de la organele cadastrale în privința bunurilor imobile aparținute ***** actele de proprietate și acte prin care aceste bunuri au fost înstrăinate terțelor.

Astfel, în baza datelor cadastrale, a devenit cunoscut faptul că, ***** a fost proprietara a unei construcții (comerciale), situată în r-ul *****s. *****

La 09 septembrie 2004, ***** în persoana conducătorului *****, a vândut construcția nominalizată către ***** la prețul de 19 884 lei, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.2/1-3711, autentificat de Notarul privat ***** și înregistrat la organul cadastral la 10 septembrie 2004.

Totodată din certificatul cu privire la valoarea bunului imobil, nr. 4846 din 08 septembrie 2004, întocmit de Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni, reiese că valoarea bunului imobil constituie 91 211 lei, iar conform datelor cadastrale, începând cu 01 iunie 2009, valoarea estimativă constituia 888 511 lei, suma care depășește esențial prețul vânzării indicat în pct. 2 al contractului nr. 2/1-3711 din 09 septembrie 2004.

La ziua de azi imobilul nominalizat aparține lui *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 17336 din 22 noiembrie 2013.

În context reclamantul consideră că contractul de vânzare-cumpărare, nr. 2/1-3711 din 09 septembrie 2004, urmează a fi declarat parțial nul, în partea clauzei prețului de vânzare (pct. 2 din contract), deoarece contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat la preț evident mai mic decât cel estimat, contrar prevederilor imperative ale art. 3 alin. (3) din Legea RM, nr. 271 din 27 iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale care prevede că, dacă prețul bunului sau al dreptului declarat de solicitantul actului notarial se dovedește a fi mai mic decât valoarea lor estimativă, valoarea tranzacției se determină în baza valorii indicate în registrul de bunuri imobile, sumei asigurate conform poliței de asigurare a bunului sau dreptului ori în baza unor alte acte de evaluare eliberate de persoane licențiate în acest sens.

Astfel, menționând că construcția comercială evaluată la ziua săvârșirii tranzacției cu 88 511 lei, iar în prezent în valoare de 120 894 lei, nu a putut fi vândută cu prețul de 19 885 lei, reclamanta consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr./1-3711, încheiat între ***** la 09 septembrie 2004, urmează a fi declarat parțial nul, în temeiul art. 220 alin. (1) și (3) din Codul civil, prin prisma art. 3 alin. (3) al Legii nr. 271 din 27 iunie 2003, în partea pct. (2), la capitolul stabilirii prețului tranzacției de 19 885 lei. Or, în urma vânzării imobilului la un preț mizerabil a suferit masa debitorială a ***** și creditorii acesteia, suma prejudiciului fiind echivalentă valorii estimative a bunului imobil, urmând a fi recuperat din contul lui ***** și *****.

Ulterior, reprezentantul reclamantei ***** SRL, avocatul *****, a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat încasarea în mod solidar din contul lui ***** în beneficiul ***** a prejudiciului material în sumă de 88 511 lei.

În rest, susținându-și pretențiile din acțiune.

În drept, cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 5 al Legii insolvenței, art. 216, 217, 219, 220, art. 3 alin. (3) al Legii nr. 271 din 27 iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale.

În cadrul ședinței de judecată din 19 iulie 2022, reprezentantul reclamantei *****, avocatul *****, a depus cerere privind renunțarea de la pretenției față de pârâtul *****, solicitând încetarea procesului în partea dată.

Prin încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, s-a admis cererea reprezentantului reclamantei ***** SRL, avocatul *****, privind renunțarea de la pretențiile față de pârâtul *****, și s-a dispus încetarea procesului față de pârâtul *****.

Aprecierea primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de ***** către *****, cu privire la constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material.

Argumentele apelantului:

La 25 august 2022, ***** prin intermediul avocatului *****, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, iar la 17 octombrie 2022 a fost înregistrată cererea de apel motivată, prin care s-a solicitat casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea cererii de apel s-a menționat că prima instanță în mod eronat a dat apreciere circumstanțelor cauzei și ca urmare aplicând necorespunzător prevederile legislației în vigoare aplicabile speței în cauză, a emis o hotărâre ilegală, pasibilă casării.

Astfel, reiterând circumstanțele de fapt și normele de drept reflectate în cererea de chemare în judecată, reprezentantul apelantei a menționat că prețul imobilului vândut vine în contradicție cu prevederile imperative ale art. 3 alin. (3) Legii RM nr. 271 din 27 iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale (în vigoare la acel moment) care prevede că ”dacă prețul bunului sau al dreptului declarației de solicitare a actului notarial se dovedește a fi mai mic de valoarea lor

estimativă, valoarea tranzacției se determină în baza valorii indicate în registrul de bunuri imobile, sumei asigurate conform poliței de asigurare a bunului sau a dreptului sau ori în baza unor alte acte de evaluare eliberate de persoane licențiate în acest sens.

De asemenea, a remarcat că obligativitatea aplicării normelor nominalizate la comercializarea bunurilor imobile aparține unei persoane juridice sub riscul sancționării clauzei actului juridic cu nulitate absolută, a fost susținută și de către Curtea de Apel Chișinău, într-o cauză similară la cererea lichidatorului ***** către ***** , intervenient accesoriu *****.

Cu privire la constatarea nulității absolute a clauzei cu privire la prețul obiectului contractului de vânzare-cumpărare, apelanta a menționat că însăși faptul nerespectării procedurilor legale de determinare a valorilor bunului comercializat servește temei pentru admiterea pretențiilor în această parte, iar deși conform art. 217 alin. (2) din Codul civil, nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate, s-a menționat că potrivit art. 220 din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.

Suplimentar, consideră că pentru a nu afecta drepturile altor persoane, este oportună aplicarea prevederilor art. 219 alin. (3) din Codul civil, care garantează că partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

La caz, prin prisma prevederilor art. 1398, 1414 din Codul civil, consideră că în lista persoanelor vinovate în cauzarea prejudiciului ***** care poartă răspundere materială integrală, urmează inclus: ***** , în calitate de asociat majoritar și administrator al ***** pentru înstrăinarea unui imobil la preț diminuat.

În drept, apelul a fost întemeiat pe prevederile art. art. 357-428 din Codul de procedură civilă.

Termenul legal de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin.(1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul central, a fost pronunțat la 11 august 2022, iar apelul a fost depus la 25 august 2022, Colegiul civil constată că cererea de apel a fost depusă în termenul legal.

Argumentele părților în ședința instanței de apel:

Apelantul, în ședința instanței de apel, fiind reprezentat de către avocatul *****, a solicitat admiterea apelului.

Intimatul ***** în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

Ascultând explicațiile participanților prezenți la proces, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma cererii de apel, a materialelor din dosar și a normelor de drept, Colegiul civil consideră că apelul declarat este neîntemeiat și urmează a fi respins din următoarele motive.

Conform art. 373 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță, iar potrivit alin.(2) al aceluiași articol, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Potrivit art. 385 alin.(1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

După cum rezultă din materialele dosarului, la 09 septembrie 2004, ***** în persoana administratorului *****, în calitate de vânzător și *****, în persoana lui Hacina Nicolae, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2/1-3711, prin care, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil, construcție principală lit. 1A, cu suprafața de 195 ha , situat în s. Balțata, r-ul Criuleni.

Totodată, potrivit pct.4 din contract este menționat că valoarea bunului imobil supus înstrăinării, conform certificatului cu privire la valoarea bunului imobil, eliberat de OCT Strășeni, filiala Criuleni la 08 septembrie 2004 cu nr. 4846 constituie 88 511 lei.

Astfel, invocând faptul că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare au fost încălcate normele legale, administratorul insolvabilității ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, solicitând declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1-3711 din 09 septembrie 2004, încheiat între ***** în privința bunului imobil (construcție), situat în r-ul *****extravilan, cu numărul cadastral 3114117.736.01, cu suprafața de 241,3 m², amplasat pe terenul cu suprafața de 0,2493 ha, în parte pct.(2), în limita prețului de vânzare de 19 885 lei,

încasarea din contul lui *****, în mod solidar, în beneficiul ***** prejudiciul material în mărime de 120 894 lei, și compensarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, reprezentantul reclamantei ***** SRL, avocatul *****, a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat încasarea în mod solidar din contul lui ***** în beneficiul SRL "Vetuga -Zemif" (în proces de insolabilitate), a prejudiciului material în sumă de 88 511 lei.

Prin încheierea Judecătorei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, s-a admis cererea reprezentantului reclamantei ***** SRL, avocatul *****, privind renunțarea de la pretențiile față de *****, și s-a dispus încetarea procesului față de pârâțul *****.

Prin hotărârea Judecătorei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de ***** către *****, cu privire la constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material.

Instanța de apel consideră că hotărârea sus-menționată este legală și întemeiată, din următoarele considerente.

În materie de drept, instanța de apel menționează că potrivit prevederilor art. 514 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 195 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, iar conform art. 196 alin.(3) din Cod, actul juridic bilateral este manifestarea de voință concordantă a două părți.

Potrivit art. 666 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Dispoziția alineatului doi stipulează expres că prevederile cu privire la actele juridice se aplică și contractului. Deci prevederile cu privire la condițiile de valabilitate, cu privire la nulitatea actelor juridice și alte dispoziții cu privire la actele juridice se aplică direct și nu prin analogie tuturor contractelor.

În conformitate cu art. 667 alin.(1) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor.

Conform art. 753 alin.(1) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în

proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

La caz, Colegiul civil menționează că drept motiv pentru depunerea prezentei acțiuni, de către administratorul insolvenței ***** (în proces de insolvență) Pînzari Roman s-a invocat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1-3711 din 09 septembrie 2004, prin prisma art. 220 alin.(1) din Codul civil, și anume că actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În acest sens, Colegiul civil menționează că norma citată nu poate fi aplicată speței în cauză, dat fiind faptul că nu a fost constatat căror norme imperative contravine prevederea contractuală de privind stabilirea prețului bunului vândut.

Mai mult ca atât, nu pot fi reținute argumentele apelantei precum că prețul bunului imobil nu a fost plătit vânzătorului, deoarece, conform pct. 2 din contract, prețul vânzării bunului este de 19 885 lei, plătiți integral de către cumpărător, vânzătorului, până la semnarea prezentului contract, iar prin factura fiscală nr. 0459333 din 26 august 2004, se atestă că *****i-a achitat SRL "Vetuga Zemif", prețul bunului în valoare de 19 885 lei.

În altă ordine de idei, instanța de apel menționează că efectele și temeiurile declarării nule a unui act juridic, sunt specificate la art. 220-232 din Codul civil, însă nici în prima instanță și nici în instanța de apel, careva circumstanțe care să determine instanța de judecată să declare nul contractul de vânzare-cumpărare nu au fost constatate.

De asemenea, Colegiul civil apreciază concluzia primei instanță și consideră irelevante argumentele apelantei, cu privire la Legea nr. 271 din 27 iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale (în vigoare la data încheierii contractului nr. 2/1-3711 din 09 septembrie 2004), deoarece, Legea respectivă doar stabilește modul de calculare a plății pentru servicii notariale prestate și nu poate fi aplicată la calcularea prețului normativ și modul de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

Mai mult ca atât, prevederile acestei Legi nu pot impune părțile contractante să specifice un anumit preț în contractele încheiate între ele, care urmează a fi autentificate notarial.

Suplimentar, după cum a stabilit prima instanță, notarul care a confirmat tranzacția dată, a perceput taxa notarială de 270 lei, ceea ce demonstrează că această taxă a fost percepută din valoarea tranzacției și anume prețul de 19 885 lei și nu din suma de 88 511 lei, invocată de apelantă.

Instanța de apel mai menționează că potrivit art. 365 alin.(1) lit. d) și alin.(2) din codul de procedură civilă, în cererea de apel se indică motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul. În cererea de apel se poate indica și alte date ce țin de examinarea apelului.

Conform art. 372 alin.(1) din codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță.

De asemenea, instanța consideră necesar de a concretiza că instanța de apel în esența sa este o continuare a instanței de fond, iar circumstanțele și probele care nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului urmează să fie prezentate în instanța de apel.

Astfel, pe lângă faptul că argumentele apelantului nu se referă la încălcarea esențială de către prima instanță a unor prevederi legale, Colegiul civil reține că apelul declarat nu conține careva argumente plauzibile, în urma cărora s-ar constata netemeinicia hotărârii primei instanțe și respectiv necesitatea reexaminării cauzei, cu declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, or, apelantul a indicat aceleași argumente și circumstanțe care au fost invocate în prima instanță, cărora le-a fost deja dată o apreciere corectă.

În același sens, instanța de apel menționează că precum a fost stabilit, prima instanță a examinat pricina, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, organizând procesul astfel încât părțile au avut posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecării și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței, respectiv acordând posibilitate participanților la proces de a-și expune poziția, totodată păstrându-și imparțialitatea și obiectivitatea, creând condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

Astfel, luând în considerație circumstanțele de fapt constatate și normele de drept reținute, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia că apelul depus este neîntemeiat și urmează a fi respins.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a), art. 389-390, 394 din codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de ***** prin intermediul avocatului *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către *****, cu privire la constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material.

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

Președintele ședinței, judecătorul

Iurie Cotruță

Judecătorii
Pruteanu

Liuba

Ion Țurcan.

Dosarul nr. 2a-3688/22

2-18197115-02-2a-27092022

Prima instanță: Judecătoria Criuleni, sediul central, Judecător – A. Arapu-Buțco

D E C I Z I E **(dispozitiv)**

21 martie 2023

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Iurie Cotruță

Judecătorii

Liuba Pruteanu, Ion

Țurcan

Grefier

Lungu Eduard

examinând în ședință de judecată publică, apelul declarat de ***** prin intermediul avocatului *****,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** , cu privire la constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material,

împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, prin care cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată,

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a), art. 389-390, 394 din codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de ***** prin intermediul avocatului *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul central, din 11 august 2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** , cu privire la constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material.

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

Președintele ședinței, judecătorul

Iurie Cotruță

Judecătorii
Pruteanu

Liuba

Ion Țurcan.