Dosar nr.2-27798/22

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

5 martie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Rîşcani
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Lazarenco Ion, Lazarenco Angela împotriva SA "Electrosistem", Creciun (Martin) Liliana, Vacarciuc Oleg, Vacarciuc Ludmila, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice, privind declararea nulității absolute a contractelor, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea înscrierii în registru de publicitate,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 12 decembrie 2022, de către Lazarenco Ion și Lazarenco Angela, reprezentați de avocatul Diana Munteanu, în baza mandatelor seria MA 1842167 și MA 1842168, a fost depusă o cerere de chemare în judecată împotriva SA „Electrosistem", Creciun (Martin) Liliana Ștefan, Varvariuc Oleg Vasile, Varvariuc Ludmila Gheorghe, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, privind declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, rectificarea înscrierii în RBI, prin care au solicitat:
    1. declararea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil: apartamentul nr. 29, situat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, 108, cu nr. cadastral 0100418.130.01.029,
        - nr.10909 din 07 iulie 2011, încheiat între Creciun Vadim, IDNP: 2001007216179, a.n 07.05.1984, care acţiona în calitate de reprezentant pentru şi în numele reclamanților Lazarenco lon şi Angela, în baza procurilor, şi soţia sa, Creciun Liliana, IDNP: 2001021230216, a.n 25.06.1985;
        - nr. 17104 din 17 august 2011, încheiat între Creciun Vadim, IDNP: 2001007216179, a.n 07.05.1984, Creciun Liliana, IDNP: 2001021230216,a.n25.06.1985 şi SA,, Electrosistem", IDNO:100360010055;

- nr. 1705 din 13 martie 2014, încheiat între SA „Electrosistem" IDNO:100360010055 şi Creciun Vadim IDNP: 2001007216179, a.n 07.05.1984;
- nr. 1617 din 26 martie 2014 încheiat între Creciun Vadim, IDNP: 2001007216179, a.n 07.05.1984 Creciun Liliana IDNP: 2001021230216, a.n 25.06.1985 şi Varvariuc Oleg, IDNP:0992101074946, a.n 29.10.1976;

2. rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil: apartamentul ur. 29, situat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, 108, cu nr. cadastral 0100418.130.01.029 de după Varvariuc Oleg, IDNP:0992101074946, a.n 29.10.1976 şi Varvariuc Ludmila, IDNP:2000007003521, a.n 29.07.1977, Creciun Vadim, IDNP: 2001007216179, a.n 07.05.1984 Creciun Liliana IDNP: 2001021230216, a.n 25.06.1985, SA „Electrosistem" IDNO:100360010055, Creciun Vadim, IDNP: 2001007216179, a.n 07.05.1984 Creciun Liliana IDNP: 2001021230216, a.n 25.06.1985, cu menținerea înscrierii dreptului de proprietate asupra bunului imobil după Lazarenco Ion, a.n 22.01.1978, IDNP: 0960605890571 și Lazarenco Angela, a.n 02.06.1975, IDNP: 0971007270667.
3. încasarea în mod solidar din contul pîrîților Varvariuc Oleg, IDNP:0992101074946, 29.10.1976, a.n Varvariuc Ludmila, IDNP:2000007003521, a.n 29.07.1977, Creciun Liliana IDNP: 2001021230216, a.n 25.06.1985, SA „Electrosistem" IDNO:100360010055 în beneficiul reclamanţilor Lazarenco Ion, a.n 22.01.1978, IDNP: 0960605890571 şi Lazarenco Angela, a.n 02.06.1975, IDNP: 0971007270667 toate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu intarea prezentei cauza civile.

2. În motivarea acțiunii, în principal, reclamanții au indicat că apartamentul nr. 29 vizat a fost înstrăinat de către Creciun Vadim prin înșelăciune și abuz de încredere, acționând în calitate de reprezentant al reclamanților în baza unei procuri.
3. Reclamanții susțin că inițial apartamentul a fost înstrăinat către soții Creciun Vadim și Liliana, apoi ultimii au înstrăinat apartamentul vizat către SA „Electrosistem”. SA „Electrosistem” la rândul ei ar fi înstrăinat bunul imobil către soții Creciun Vadim și Liliana, ultimii înstrăinând subsecvent bunul imobil către soții Varvariuc Oleg și Ludmila.
4. Aceștia au indică că în legătură cu faptul transmiterii apartamentului pe care îl dețineau, de către Creciun Vadim, ultimul ar fi fost condamnat prin Sentința Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 7 decembrie 2017, fiind recunoscut vinovat de comiterea infracțiunii prevăzută la art. 190 alin. (5) din Codul penal. Prin Decizia Curții de Apel din 7 februarie 2020, Creciun Vadim ar fi fost achitat de săvârșirea infracțiunii imputate pe motiv că fapta nu ar întruni elementele infracțiunii. Reclamanții atrag atenția că prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 26 aprilie 2021 a fost casată Decizia Curții de

Apel și dispusă rejudecarea cauzei în instanța de apel. Având în vedere decesul lui Vadim Creciun, cauza penală ar fi încetat prin Sentința din 8 noiembrie 2020.

5. Consideră că Decizia Curții de Apel Chișinău de încetare a cauzei penale nu are efect de reabilitare a lui Creciun Vadim. Prin urmare, aceștia în continuare susțin faptul că contractele de vânzare-cumpărare indicate în cererea de chemare în judecată sunt lovite de nulitate absolută în baza art. 217, 220 din Codul civil, în vigoare la momentul încheierii lor din motiv că bunul ar fi fost ieșit din patrimoniul lor prin acțiunile lui Creciun Vadim, prin înșelăciune și abuz de încredere.
6. În consecință, având în vedere că reclamanții solicită nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, aceștia consideră că sunt îndreptățiți să obțină și rectificarea Registrului Bunurilor Imobile în favoarea sa referitor la bunul imobil vizat, în baza art. 438, 439, 440 din Codul civil în vigoare.
7. De către Varvariuc Oleg, prin intermediul avocatului Bordei Teodor a fost formulată o referință la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.
8. În principal, în argumentarea referinței, pârâtul Varvariuc Oleg susține că Creciun Vadim a înstrăinat apartamentul în baza procurilor valabile și i-ar fi achitat lui Lazarenco 75 000 euro.
9. Potrivit pârâtului, reclamanții nu ar fi confirmat cu probe circumstanțele pe care le invocă, neprezentând la materialele dosarului nicio procură. La fel, pârâtul mai indică că probele anexate la dosar trunchiate. Nu este clar și nu a fost explicat motivul de nulitate invocat de reclamanți, indicând că fictivitatea și cauza ilicită nu pot coexista.
10. La 15 septembrie 2023 de către reprezentantul reclamanților, avocatul Diana Munteanu a fost formulată o cerere de concretizare a temeiurilor acțiunii civile în partea pretenției privind rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, făcând trimitere suplimentară la prevederile art. 504, 505, 506 din Codul civil, în vigoare până la 1 martie 2019.
11. La 11 martie 2024, de către Agenția Servicii Publice a fost depusă o referință la cererea de chemare în judecată în care au indicat că în cazul în care actul juridic se anulează, este necesar ca instanța să dispună rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris. În cazul satisfacerii pretenției, reclamanta s-ar putea adresa la registratorul de serviciu pentru solicitarea efectuării modificărilor, achitând tariful pentru serviciul în cauză. La fel, au solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentanților Agenției Servicii Publice (f.d. 163-164).
12. La 13 februarie 2025, de către reprezentantul reclamanților, Avocat Diana Munteanu a fost formulată o cerere de concretizare a cerințelor din acțiunea inițială, completând acțiunea cu o pretenție accesorie – repunerea părților în situația anterioară urmare a

declarării nulității absolute a actelor juridice care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios (f.d. 173-182).

Elucidarea poziției și prezenței participanților la proces:

13. În ședința de judecată reprezentantul reclamanților, avocat Diana Munteanu s-au prezentat, susținând cererea de chemare în judecată cu concretizarea ulterioară, solicitând admiterea acțiunii pe motivele indicate administrând suplimentar explicații în formă scrisă (f.d. 184-193).
14. În ședința de judecată reclamantul Lazarenco Ion a susținut poziția avocatului său.
15. În ședința de judecată reprezentantul pârâților Varvariuc Oleș și Ludmila, avocat Tudor Bordei a solicitat respingerea acțiunii și a indicat că nu acceptă efectele sentinței administrând suplimentar explicații în formă scrisă (f.d. 194-197).
16. Reclamanta Lazarenco Angela, pârâții Varvariuc Oleg și Ludmila, SA „Electrosistem" și Creciun Liliana deși au fost citați legal, nu s-au prezentat în ședința de judecată. Agenția Servicii Publice a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentaților săi.

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților și cadrul legal aplicabil situației litigioase:

17. Studiind cererea de chemare în judecată, argumentele participanților la proces, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră acțiunea pasibilă de respingere din motiv că este neîntemeiată, reieșind din următoarele considerațiuni.
18. Sub aspectul stării de fapt, instanța de judecată a constatat că Lazarenco Ion ar fi întocmit o procură autentificată notarial la 27 mai 2011, prin care împuternicește pe Creciun Vadim să îi reprezinte interesele în vederea perfectării actelor pentru înstrăinarea și înstrăinarea nemijlocită a apartamentului nr. 29 situat în mun. Chișinău str. Alexandru cel Bun 108 (f.d. 147-148).
19. La 7 iulie 2011, între Creciun Vadim, care acționa în calitate de reprezentant pentru și în numele lui Lazarenco Ion în baza procurii nr. 10166 din 27.05.2011 și în numele Angelei Lazarenco în baza procurii 7750 din 04.07.2011, în calitate de Vânzător, și Creciun Liliana în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 10909 având ca obiect apartamentul nr. 29, compus din 2 odăi, cu o suprafață totală echivalentă cu 79,2 metri pătrați, situat în mun. Chișinău str. Alexandru cel Bun, 108, cu nr. cadastral 010041813001029 (f.d. 22-24).
20. Potrivit răspunsului nr. 3 a notarului Adelina Soltan, procura nr. 7750 din 4 iulie 2011, a fost nimicită conform procesului verbal nr. 4 din 4 noiembrie 2021 (f.d. 161).

21. La 17 august 2011, între Creciun Liliana și Creciun Vadim în calitate de vânzători și SA „Electrosistem”, reprezentată de Semionova Elena, în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 17104 cu privire la ap. nr. 29 vizat (f.d. 24-26).
22. La 13 martie 2014, între SA „Electrosistem”, reprezentată de Melnic Valerii, în calitate de vânzător, și Creciun Vadim în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 17105 cu privire la ap. 29 (f.d. 27-28).
23. La 26 martie 2014, între Creciun Vadim și Creciun Liliana în calitate de vânzători și Vacarciuc Oleg în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1705 cu privire la apartamentul nr. 29 vizat (f.d. 29-30).
24. Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile la 15 februarie 2022, bunul imobil vizat continuă să aparțină cu drept de proprietate lui Varvariuc Oleg și Ludmila (f.d. 85-87).
25. Prin Sentința Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani nr. 1-85 din 7 decembrie 2017, Creciun Vadim Anatolie a fost recunoscut culpabil de săvârșirea infracțiunii prevăzută de art. 190 alin. (5) din Codul penal (f.d. 35-47). Condamnarea avea la bază faptul că Creciun Vadim ar fi înstrăinat bunul imobil ap. 29 vizat către SA „Electrosistem”, săvârșind în acest sens o escrocherie.
26. Prin Decizia Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău nr. 1a-197/19 din 7 februarie 2020, Creciun Vadim învinuit de comiterea infracțiunii prevăzută de art. 190 alin. (5) din Codul penal a fost achitat pe motiv că fapta acestuia nu întrunește elementele infracțiunii (f.d. 48-71).
27. Prin Decizia Colegiului Penal lărgit al Curții Supreme de Justiție nr. 1ra-141/2021 din 26 aprilie 2021, decizia Curții de Apel Chișinău din 7 februarie 2020 a fost casată și dispusă rejudecarea cauzei (f.d. 73-79).
28. Prin Decizia Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău nr. 1a-1153/21 din 8 noiembrie 2022 (f.d. 88-94) procesul penal în privința lui Creciun Vadim în baza art. 190 alin. (5) din Codul penal a încetat în legătură cu decesul făptuitorului. Acțiunea civilă înaintată de partea vătămată Lazarenco Ion către Creciun Vadim privind repararea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată se lasă fără soluționare, fapt ce nu împiedică partea vătămată să se adreseze în instanța civilă.
29. Inițial, având în vedere că reclamanții solicită verificarea existenței temeiurilor de nulitate a contractelor de vânzare-cumpărare din perioada 7 iulie 2011 – 26 martie 2014, instanța de judecată va aplica prevederile Codului civil în vigoare până la 1 martie 2019.
30. Or, potrivit art. 7 alin. (1) din Codul civil în vigoare, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii

juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

31. Potrivit art. 216 alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 1 martie 2019, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).
32. Nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.
33. Unul dintre temeiurile nulității absolute prevăzute de Codul civil, în vigoare până la 1 martie 2019, se consideră lipsa sau caracterul ilicit al elementului esențial – cauza actului juridic.
34. În acest sens, potrivit art. 207 din Codul civil în vigoare până la 1 martie 2019, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă pînă la proba contrară. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.
35. Legislaţia Republicii Moldova nu cunoaşte o definiţie a ordinii publice ca noţiune de drept civil. În doctrină şi în jurisprudenţă ordinea publică este privită ca o totalitate de dispoziţii legale imperative de drept public şi de drept privat ce urmăresc ca finalitate apărarea instituţiilor şi valorilor fundamentale ale societăţii, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor şi libertăţilor omului, precum şi dezvoltarea economică a ţării. Bunele moravuri, spre deosebire de normele juridice, nu sînt edictate în dreptul pozitiv, ci îşi găsesc reflectarea în reprezentările general recunoscute în societate despre comporatamentul cuvenit, care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind, totodată, influenţate de ptincipiile generale ale dreptului şi de jurisprudenţă.
36. Din analiza cronologiei evenimentelor și a mijloacelor utilizate de pârâți, la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate asupra apartamentului nr. 29 din mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun 108, instanța de judecată va verifica cauza acestora, reieșind din analiza situației în ansamblu.
37. Instanța observă că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 10909 din 7 iulie 2011, în fața notarului s-au prezentat doar Creciun Liliana și Creciun Vadim, ultimul acționând în numele lui Lazarenco Ion și Lazarenco Angela prezentând procuri în acest sens.
38. La pct. 4 din Contractul de vânzare-cumpărare din 7 iulie 2011 este indicat că apartamentul care făcea obiectul contractului *„e vîndut cu 496859 (patru sute nouăzeci și șase mii opt sute cincizeci și nouă) lei, preț declarat de părți pe proprie răspundere,*

ca fiind cel real, ***achitat de către „Cumpărător" „Vânzătorului" deplin până la semnarea contractului****".*

39. Totuși, din materialele dosarului rezultă că în cadrul audierii lui Creciun Vadim din 16 august 2013, acesta indică faptul că „banii pentru apartament au fost achitați în rate parțial" (f.d. 149-151).
40. La fel, la materialele dosarului sunt prezentate două recipise după cum urmează:
    a. Recipisa din noiembrie 2011 (f.d. 152) prin care Creciun Vadim Anatol declară că „am rămas dator cetățeanului Lazarenco Angela și Lazarenco Ion suma de 75 000 euro (șatezeci și cinci mii euro 00 bani)";
    b. Recipisa din iulie 2012 (f.d. 153) prin care Creciun Vadim declară că „am rămas dator cetăț. Lazarenco Ion, Lazarenco Angela suma 75 000 (șaptezeci și cinci mii euro) pentru apartamentul 29 de pe str. Alexandru cel Bun 108 pe un termen de un an (12 luni)".
41. Această discrepanță dintre declarațiile din contract și din recipise cu privire la modalitatea (integrală sau parțială) a prețului indică asupra unor probleme în ceea ce ține de transparența și onestitatea raportului juridic. Mai mult, existența celor două recipise semnate de Creciun Vadim în noiembrie 2011 și iulie 2012 demonstrează fără echivoc că acesta nu a achitat prețul apartamentului la momentul încheierii contractului, ci că ar fi acumulat o datorie față de reclamanți ce rezultă din înstrăinarea apartamentului.
42. Dacă tranzacția ar fi avut o cauză licită, suma reală achitată și termenii de plată ar fi fost reflectați corespunzător în contract, la fel cum ar fi existat dovada comunicării situației reale și acțiunile întreprinse de către Creciun Vadim față de reclamanți.
43. Ulterior, potrivit conținutului Deciziei Curții de Apel din 7 februarie 2020 rezultă că dosarul penal pentru judecarea cauzei penale în privința lui Creciun Vadim în prima instanță a parvenit la 13 martie 2014.
44. Tot în aceeași zi – 13 martie 2014, între SA „Electrosistem", reprezentată de Melnic Valerii, în calitate de vânzător, și Creciun Vadim în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 17105 cu privire la ap. 29.
45. Peste 13 zile, adică la 26 martie 2014, între Creciun Vadim și Creciun Liliana în calitate de vânzători și Vacarciuc Oleg în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1705 cu privire la apartamentul nr. 29 vizat.
46. Coincidența temporală dintre aceste evenimente ridică întrebări legitime cu privire la intenția lui Creciun Vadim de a dispune rapid de apartament pentru a evita posibile consecințe juridice. Această acțiune denotă o încercare de a ascunde proveniența bunului și de a-l sustrage de la eventualele măsuri de asigurare în procesul penal.
47. Caracterul ilicit al cauzei avută la bază de către Creciun Vadim când a înstrăinat bunul către soția sa, apoi când a înstrăinat bunul imobil către SA „Electrosistem" și când a achiziționat înapoi același apartament de la SA „Electrosistem" se manifestă prin faptul

că actele juridice nu a avut un scop licit, ci a fost utilizate ca un mecanism de eschivare de la de la eventuala răspundere penală și de la eventualele acțiuni de revendicare a bunului, iar întregul circuit al apartamentului confirmă această intenție. La fel, este aplicabil în speță și efectul nulității actului juridic inițial manifestat prin anularea actelor juridice subsecvente.

48. Or, generalizând, instanța de judecată consideră necesar de a elucida unele aspecte cu privire la principiul bunei-credințe în dreptul civil obligațional, mai exact norma legală de la art. 1 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019), potrivit căreia legislaţia civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalităţii participanţilor la raporturile reglementate de ea, protecţia vieţii intime, private şi de familie, recunoaşterea inviolabilităţii proprietăţii, a libertăţii contractuale, protecţia bunei-credinţe, protecţia consumatorului, recunoaşterea inadmisibilităţii imixtiunii în afacerile private, necesităţii de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare a lor de către organele de jurisdicţie competente.
49. Notabilă este diferența protecției bunei-credințe care era mai redusă, în redacția veche a Codului civil, ceea ce nu înseamnă că până la 01 martie 2019, în raporturile juridice obligaționale civile nu opera principiul protecției bunei-credințe, or, la art. 9 din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019) se reglementa că persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.
50. Includerea principiului protecției bunei-credințe la art. 1 în noul Cod civil, reprezintă de fapt atribuirea acestuia la principiile fundamentale ale dreptului civil. Astfel, norma de la art. 9 din Codul civil în redacția de până la 01 martie 2019, urmează a fi interpretată în mod comparativ sau istoric. În acest scop, adoptarea noii legi, a venit să ofere o precizare și interpretare a normei vechi.
51. La caz, instanța de judecată este învestită cu competența de a da o apreciere contractelor nominalizate supra, și de a constata dacă acestea sunt lovite de nulitate absolută reieșind din faptul că sunt acte juridice subsecvente unui act juridic deja constatat ca fiind nul de instanța de judecată.
52. Actele juridice încheiate între Creciun Vadim, Creciun Liliana și SA „Electrosistem” denotă un mecanism artificial, menit să creeze o aparență de înstrăinare, fără ca Creciun Vadim să piardă în mod efectiv controlul asupra apartamentului, mai ales în situația în care în paralel sunt întreprinse acțiuni de urmărire penală în legătură cu acțiunile lui. Mai mult decât atât, analiza circuitului apartamentului sugerează că SA „Electrosistem” a avut cunoștință de intenția reală a lui Creciun Vadim. Dacă tranzacțiile cu participarea SA „Electrosistem” ar fi fost legitime, nu ar exista motive rezonabile pentru ca apartamentul să fie readus în patrimoniul lui Creciun într-o perioadă relativ scurtă, fără o

justificare economică validă, adică la un preț mai mic. Or, SA „Electrosistem” ar fi achiziționat apartamentul de la Creciun Vadim și Liliana la prețul de 50 000 euro, dar înapoi l-au vândut la prețul de 442 442 lei. Acest aspect confirmă faptul că nu a existat o vânzare autentică, ci doar un transfer formal.

53. Din aceste considerațiuni, având în vedere că au urmărit o cauză ilicită și există o legătură reciprocă, fiind înlăturată prezumția de bună-credință a contractanților, se constată nulitatea absolută
    a. a contractului de vânzare-cumpărare nr.10909 din 17 august 2011, încheiat între Creciun Vadim, în calitate de reprezentant a lui Lazarenco Ion, Lazarenco Angela și Crăciun Liliana;
    b. a contractului de vânzare-cumpărare nr. 17104 din 13 martie 2014, încheiat între Creciun Vadim, Creciun Liliana și SA “Electrosistem”;
    c. a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1705 din 13 martie 2014, încheiat între SA “Electrosistem” și Creciun Vadim.
54. Cu referire la contractul de vânzare cumpărare încheiat între Creciun Vadim, Creciun Liliana și Vacarciuc Oleg la 26 martie 2014, instanța de judecată constată că nu a fost înlăturată prezumția de bună-credință a dobândirii dreptului de proprietate asupra apartamentului.
55. Această poziție rezultă din faptul că buna-credință este prezumată până la proba contrară. În speță, lanțul înstrăinării bunului imobil vizat s-a oprit odată ajuns în proprietatea soților Vacarciuc Oleg. Deși din momentul achiziționării bunului imobil vizat, până la aplicarea sechestrului prin Încheirea instanței judecătorești din 14 decembrie 2016 soții Vacarciuc au avut deplina posibilitate să dispună de acest bun, aceștia nu l-au înstrăinat, motiv pentru care nu a fost probat că asupra contractului contractul de vânzare cumpărare din 26 martie 2014 a fost încheiat de către ambele părți pentru consolidarea cauzei licite a lui Creciun Vadim.
56. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul civil, Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
57. Prin urmare, instanța de judecată va respinge pretenția de declarare a nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1617 din 26 martie 2014, încheiat între Creciun Vadim, Creciun Liliana și Vacarciuc Oleg.
58. Potrivit art. 7 alin. (4) și (5) din Codul civil, (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a

acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

59. Prin urmare, pretenția de rectificare a Registrului Bunurilor Imobile reprezintă o modalitate de exercitare a drepturilor Reclamantei, motiv pentru care temeinicia acesteia va fi verificată prin raportare la prevederile Codului civil în vigoare după 1 martie 2019, având în vedere că acțiunea este depusă la 12 decembrie 2022.
60. Potrivit art. 438 alin. (2) din Codul civil în vigoare, prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.
61. În sensul art. 439 alin. (1), legiuitorul a prevăzut situațiile în care se poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrării provizorii, și anume dacă:

    a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

    b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

    c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

    d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.
62. În speță, reclamantul nu a reușit să demonstreze existența vreunui temei de rectificare a înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 29. În special, instanța de judecată reține că contractul de vânzare cumpărare nr. 1617 din 26 martie 2014 nu este nul, motiv pentru care în calitate de pretenție subsecventă, pretenția de rectificare a Registrului Bunurilor Imobile în calitate de efect al declarării nulității contractului nr. 1617 urmează să îi urmeze soarta, adică să fie respinsă.
63. Referitor la capătul de pretenție a reclamanților de a repune părțile în poziție inițială, instanța de judecată aduce următoarele precizări.
64. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. În sensul art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probele se adună și se prezintă de către părți și de alți participanți la proces.
65. La fel, instanța reține că potrivit art. (2) lit. f) din Codul de procedură civilă, în cererea de chemare în judecată se indică pretențiile reclamantului către pârât.

66. Conform art. 27 alin. (1) și art. 26 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei. Disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.
67. Din analiza prevederilor legale menționate supra, rezultă că instanța de judecată nu se pot substitui părțile în proces la formularea concretă a pretențiilor și susținerea poziției sale. Or, această prerogativă stă la îndemâna doar a părților, instanța de judecată având doar un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, în sensul art. 9 alin. (1) din Codul de procedură civilă.
68. Atât timp cât reclamanții nu au determinat concret conținutul pretenției de repunere a părților în poziția inițială, instanța de judecată nu le poate determina din oficiu și aplica.
69. Or, potrivit art. 331 alin. (7) din Codul civil, instanța de judecată nu poate pronunța din oficiu efectele nulității chiar dacă a constatat nulitatea absolută din oficiu.
70. În cererea sa, reclamantul a făcut uz de a formula efectele nulității pretinse a contractelor, solicitând astfel, rectificarea Registrului Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate în privința apartamentului nr. 29 vizat. Totuși, această pretenție de rectificare a fost respinsă, iar alte efecte ale urmare a constatării nulității a primelor trei contracte de vânzare-cumpărare nu au fost solicitate.
71. Prin urmare, reclamantul nu este limitat să intenteze noi acțiuni civile în care să solicite efectele nulității contractelor a căror nulitate absolută s-a constatat în prezenta Hotărâre, indicând concret ce efecte le deduce judecății.
72. La fel, instanța de judecată notează că în cazul nulității actului juridic, partea de bună-credință este îndreptățită să ceară despăgubiri. Aceasta reiese din regula generală consacrată în art. 14 alin. (1) Cod civil, conform căreia persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. În ceea ce privește întinderea despăgubirii pe care o poate pretinde partea de bună credinţă, alin. 2 al art. 14 din Cod civil, stipulează că prejudiciul include cheltuielile pe care persoana lezată în drept le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale, precum şi beneficiul neobținut din cauza încălcării dreptului său.

73. **Drept consecință, instanța de judecată consideră necesar de a stabili faptul că Lazarenco Ion și Lazarenco Angela își mențin dreptul de a beneficia de repararea prejudiciului, prin plata contravalorii bunurilor ce au constituit obiect al contractelor constatate a fi nule de către instanța de judecată.**
74. Inter alia, conform art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
75. Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.
76. Potrivit art. 3 alin. (1) pct. 1) lit. a), e) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992 în vigoare la momentul formulării cererii de chemare în judecată, Tarifele taxei de stat se stabilesc la următoarele cuantumuri: 1) pentru cererile de chemare în judecată, cererile terţilor care au revendicări de sine stătătoare, pentru cererile privitor la litigiile precontractuale, pentru cererile (plîngerile) privitor la cauzele cu procedură specială, pentru cererile de apel şi cererile de recurs, pentru cererile de revizuire a hotărîrilor instanţelor judecătoreşti, precum şi pentru eliberarea de către instanţele judecătoreşti a copiilor (duplicatelor) de pe documente: a) pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial, cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil 3% din valoarea acţiunii sau din suma încasată, dar nu mai puţin de 150 lei şi nu mai mult de 25 000 lei de la persoanele fizice şi nu mai puţin de 270 lei şi nu mai mult de 50 000 lei de la persoanele juridice. e) pentru cererile de chemare în judecată privitor la modificarea sau rezilierea contractului de închiriere a încăperilor de locuit, prelungirea termenului de primire a moştenirii, ridicarea sechestrului asupra bunurilor şi pentru alte cereri de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial (sau care nu urmează a fi evaluate) 500%
77. Reieșind din faptul că instanța de judecată a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Lazarenco Ion și Lazarenco Angela, instanța de judecată consideră necesar de a dispune compensarea cheltuielilor de judecată suportate și cuantificate în prezenta cauză. Astfel, instanța de judecată va încasa în mod solidar de la SA "Electrosistem", Creciun (Martin) Liliana în beneficiul lui Lazarenco Ion, Lazarenco Angela taxa de stat de 300 (trei sute) lei, reieșind din faptul că au fost admise pretențiile de constatare a nulității absolute a trei contracte, ceea ce reprezintă 3 pretenții nepatrimoniale, care în Legea taxei de stat în vigoare la momentul depunerii cererii de chemate în judecată se taxa cu câte 100 lei.
78. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Lazarenco Ion, Lazarenco Angela împotriva SA “Electrosistem”, Creciun (Martin) Liliana, Vacarciuc Oleg, Vacarciuc Ludmila, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice, privind declararea nulității absolute a contractelor, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea înscrierii în registru de publicitate.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.10909 din 07 iulie 2011, încheiat între Creciun Vadim, în calitate de reprezentant a lui Lazarenco Ion, Lazarenco Angela și Crăciun Liliana.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.17104 din 17 august 2011, încheiat între Creciun Vadim, Creciun Liliana și SA “Electrosistem”.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.1705 din 13 martie 2014, încheiat între SA “Electrosistem” și Creciun Vadim.

Se încasează în mod solidar de la SA “Electrosistem”, Creciun (Martin) Liliana în beneficiul lui Lazarenco Ion, Lazarenco Angela taxa de stat de 300 (trei sute) lei.

În partea pretențiilor privind constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr.1617 din 26 martie 2014, încheiat între Creciun Vadim, Creciun Liliana și Vacarciuc Oleg, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea înscrierii în registru de publicitate, acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei, Gheorghe Stratulat
judecătorul