Dosarul nr. 2-2777/2024
2-21136194-12-2-20022024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

03 aprilie 2025 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
În componența:
Președintele ședinței, judecător **Vitalie Stratan**
Grefier **Zinaida Lozan**

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, cererea de chemare în judecată înaintată de Harghel Serghei împotriva „HORUS" S.R.L., I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE" și lui Dimov Vadim, intervenient accesoriu A.P.C. „A0150-0086", cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și actelor de transmitere-primire, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată -

a c o n s t a t a t :

La data de 14.09.2021, avocatul Domnița Pagoni și avocatul Olga Burea au depus în interesele lui Harghel Serghei în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) cerere de chemare în judecată împotriva „HORUS" S.R.L., I.P. „AGENȚIA SERVICII PUBLICE", Departamentul Cadastru și lui Dimov Vadim cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, la 1 iunie 2006, între Serghei Harghel și societatea comercială „Melconic" societate cu răspundere limitată, a fost încheiat contractul de asociere în participațiune nr.7, potrivit căruia, Serghei Harghel urma să dobândească dreptul de proprietate asupra apartamentelor ***** și 2 locuri de parcare amplasate în partea stângă a liftului în blocul locativ de pe adresa ***** (actualmente *****).

La data de 2 iulie 2008, între Serghei Harghel și societatea comercială „Melconic" societate cu răspundere limitată, a fost încheiat acordul adițional la contractul de asociere în participațiune

nr.7, prin care au fost modificate numerele apartamentelor din ***** în *****.

La 12 septembrie 2008, contractul a fost notat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău (cererea nr. 0100/08/69935).

La 4 martie 2011, Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău, a emis hotărâre judecătorească, prin care s-a recunoscut după Serghei Harghel, dreptul de proprietate dobândit în temeiul contractului nr. 07 din 1 iunie 2006 încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Melconic” și a acordului adițional din 2 iulie 2008, asupra apartamentelor ***** cu suprafața de ***** fiecare, situat la ***** în casa de locuit ***** din ***** și asupra 2 locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift. S-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Serghei Harghel asupra apartamentelor ***** cu suprafața de ***** fiecare, situat la ***** în casa de locuit nr.1 din *****, precum și asupra a 2 locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift după Serghei Harghel, conform prevederilor art.320 Cod civil. Hotărârea judecătorească în această parte este translativă de proprietate și conform prevederilor art. 257 Codul de procedură, s-a dispus executarea ei imediată.

La 17 martie 2011, hotărârea judecătorească din 4 martie 2011 a fost notată în Registrul bunurilor imobile (cererea nr. *****).

La 5 decembrie 2012, a fost pronunțată decizia Curții de Apel Chișinău, prin care a fost menținută hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011. Hotărârea devenind irevocabilă la 5 decembrie 2012.

La 18 februarie 2015, Serghei Harghel s-a adresat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentelor ***** și asupra a 2 locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit în partea stângă de la lift, conform hotărârii irevocabile.

Înregistrarea dreptului de proprietate a fost făcută doar pentru apartamentele cu *****. Pentru 2 locuri de parcare situate în subsolul casei de locuit în partea stângă de la lift, a fost menținută în continuare notarea deoarece, din explicațiile registratorului, la acel moment înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare nu era posibilă întrucât nu au fost făcute lucrările cadastrale în scopul identificării, a numerotării locurilor de parcare și a suprafeței.

Începând cu semnarea contractului de investiție și până în prezent, Serghei Harghel, posedă și se folosește de 2 locuri de parcare amplasate în partea stângă de la lift.

La 30 octombrie 2020, Serghei Harghel a fost anunțat de Vadim Dimov printr-un bilet lăsat pe parbrizul mașinii că, trebuie să plătească locațiune, deoarece aceste 2 locuri de parcare amplasate în partea stângă de la lift au fost achiziționate de Vadim Dimov de la societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată, în baza contractului de vânzare-cumpărare.

La 1 decembrie 2020, Serghei Harghel a depus la Agenția Servicii Publice cerere, prin care a solicitat radierea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile, și anume, a dreptului de proprietate

înregistrat pe numele lui Vadim Dimov, cu înregistrarea dreptului de proprietate pe nunele lui Serghei Harghel.

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 01/11-848/20 din 16 decembrie 2020, Serghei Harghel a fost informat despre refuzul la efectuarea rectificărilor în cuprinsul Registrului Bunurilor Imobile. La fel a fost informat că, la 18 februarie 2015, în Registrul Bunurilor Imobile, pe numele lui Serghei Harghel a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentelor *****, nefiind solicitată înregistrarea dreptului de proprietate și asupra locurilor de parcare. Subsecvent, s-a făcut referire la prevederile art. 438 și 439 Codul Civil.

Astfel, la 5 august 2021, în adresa Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în numele lui Serghei Harghel a fost expediat un demers prin care a fost solicitată oferirea informației cu privire la următoarele subiecte: 1) la ce dată și în baza căror acte au fost delimitate locurile de parcare în încăperea izolată nr. cadastral *****; 2) câte locuri de parcare sunt amplasate în încăperea cu nr. cadastral *****; 3) pentru câte locuri de parcare a fost înregistrat dreptul de proprietate până la 08 aprilie 2016; 4) pentru care bunuri la 12 septembrie 2008, a fost făcută notarea în baza cererii nr. 0100/08/69935 depusă de Serghei Harghel; 5) din ce motive la 18 iulie 2015, când Serghei Harghel s-a adresat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate în baza hotărârii judecătorești asupra apartamentelor ***** și a 2 locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit în partea stângă de la lift, a fost înregistrat doar dreptul de proprietate asupra apartamentelor și nu a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra locurilor de parcare; 6) numele registratorului care a înregistrat la 18 iulie 2015, pentru Serghei Harghel dreptul de proprietate asupra apartamentelor; 7) modul în care au fost identificate pentru societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată locurile de parcare, dreptul de proprietate asupra cărora a fost înregistrat la 8 aprilie 2016, în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013, atât timp cât aceste locuri nu au fost identificate în hotărâre; 8) numele registratorului care a înregistrat la 8 aprilie 2016, pentru societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată dreptul de proprietate asupra a 2 locuri de parcare amplasate în partea stângă a liftului; 9) din ce motive la parcările 9 și 10 pentru societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată în Registrul bunurilor imobile este indicată cota de 4,35% fiecare loc, iar pentru Vadim Dimov 4,04% și 4,16%.

La 9 august 2021, demersul a fost recepționat de Agenția Servicii Publice, însă, până la demararea acțiunii, reclamantul nu a recepționat nici un răspuns.

Urmare a analizei informației conținute în Registrul bunurilor imobile, reclamantului i-a devenit cunoscut, că la 9 ianuarie 2018, societatea comercială „InfoProximCad” societate cu răspundere limitată a întocmit planul încăperii izolate cu nr. cadastral ***** cu indicarea numărului locurilor de parcare și suprafața acestora. Potrivit planului 2 locuri de parcare din partea stângă a liftului sunt numerotate în parcarea nr.9 și parcarea nr.10.

Demisolul la care se află parcările blocului, este identificat prin nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 406,4 m.p. Locurile de parcare sunt înregistrate în următorul mod: locul de parcare nr. 11, cota-parte în mărime de 4,04 %, suprafața de 16,4 m.p., proprietar Marin Agrigoroae; locul de parcare nr. 12, cota-parte în mărime de 3,79 %, suprafața de 15,4 m.p., proprietar Marin Agrigoroae; locul de parcare nr. 6, cota-parte în mărime de 4,16 %, suprafața de 16,9 m.p., proprietar Viorica Lotca; locul de parcare nr. 13, cota-parte în mărime de 3,86 %, suprafața de 15,7 m.p., proprietar Vladimir Iftodi; locul de parcare nr. 14, cota-parte în mărime de 3,76 %, suprafața de 15,3 m.p., proprietar Vladimir Iftodi; locul de parcare nr. 9, cota-parte în mărime de 4,16 %, suprafața de 16,9 m.p., proprietar Vadim Dimov, anterior dreptul de proprietate asupra locului de parcare respectiv a fost înregistrat după societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată, câte 4,35 % pentru fiecare loc de parcare, în baza următoarelor acte: hotărârea Judecătoriei Râșcani nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2016, decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-3477/14 din 3 decembrie 2014; locul de parcare nr. 3, cota-parte în mărime de 3,79 %, suprafața de 15,4 m.p., proprietar Iulian Filipov, Diana Filipov; locul de parcare nr. 10, cota-parte în mărime de 4,04 %, suprafața de 16,4 m.p., proprietar Dimov Vadim, anterior dreptul de proprietate asupra locului de parcare respectiv a fost înregistrat după societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată, câte 4,35 % pentru fiecare loc de parcare, în baza următoarelor acte: hotărârea Judecătoriei Râșcani nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2016, decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-3477/14 din 3 decembrie 2014; locul de parcare nr. 16, cota-parte în mărime de 4,70 %, suprafața de 19,1 m.p., proprietar Sorin Ursu; locul de parcare nr. 4, cota-parte în mărime de 4,04 %, suprafața neidentificată, proprietar Natalia Pascari; locul de parcare nr. 8, cota-parte în mărime de 4,95 %, suprafața neidentificată, proprietar Lilian Filipov; locul de parcare nr. 5, cota-parte în mărime de 4,04 %, suprafața de 16,4 m.p., proprietar Ina Gaiciuc și Serghei Gaiciuc

Analizând actele judecătorești care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate a societății cu răspundere limitată „Horus" asupra locurilor de parcare nr.9 și 10 (amplasate în partea stângă de la lift) a constatat, că prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată formulată de societatea pe acțiuni „Horus"; s-a recunoscut după societatea pe acțiuni „Horus" dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** din casa nr. 1, compus din 1 odaie, cu suprafața de *****, ***** din ***** și asupra 2 locuri de parcare cu suprafața totală de 33,6 m.p., situate în blocul locativ din aceeași adresă. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014, a fost menținută hotărârea Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 28 iunie 2013.

Rezumând din conținutul actelor judecătorești sus indicate, reclamantul a dedus, că pentru societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra 2 locuri de parcare (neidentificate nici din punct de vedere juridic și în natură) cu suprafața totală de 33,6 m.p., situate în blocul locativ din ***** (actualmente *****).

Astfel, în temeiul actul judecătoresc, la 8 aprilie 2016, societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată, a înregistrat pe numele său, dreptul de proprietate asupra locurilor de parcare 9 și 10 – (câte 4,35% pentru fiecare loc de parcare) din încăperea cu nr. cadastral *****.

Ulterior, la 7 iulie 2016, între societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată, în calitate de vânzător și Vadim Dimov, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare (parcarea nr.9 și 10) nr. 3665, în temeiul căruia, Vadim Dimov a înregistrat dreptul de proprietate asupra parcărilor nr.9 și 10.

Reclamantul a considerat, că înregistrarea dreptului de proprietate pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013, pentru parcarea nr. 9 și 10 a fost făcută ilegal, prin necorespunderea cu situația juridică reală, motiv pentru care se impune prezenta acțiune în nulitatea înregistrării dreptului de proprietate pe numele societății comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată, cu rectificarea în Registrul bunurilor imobile - prin radierea dreptului de proprietate al acestei societăți cu efectuarea înregistrării pe numele lui Serghei Harghel a dreptului de proprietate asupra parcării nr. 9 și 10, rezultat din actul judecătoresc irevocabil.

Subsecvent, urmare a declarării nulității înscrierii a societății comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată, urmează a fi declarat nul contractul de vânzare-cumpărare (parcarea nr. 9 și 10) nr. 3665 din 7 iulie 2016, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Horus” în calitate de vânzător și Vadim Dimov în calitate de cumpărător, cu radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Vadim Dimov asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pentru locul de parcare nr.9 - 4,16 % și locul de parcare nr. 10 – 4,04% din suprafața de 406,4 m.p., ca fiind acte juridice încheiate ulterior.

Uzând de calea prealabilă, la 23 august 2021 în adresa pârâților a fost expediată notificarea cu nr. 372.VIII/21, prin care a fost solicitată renunțarea în termen de 5 zile la dreptul de proprietate în ordinea prevăzută de art. 537 Codul Civil, prin declarație autentificată notarial care va fi înregistrată în Registrul bunurilor imobile asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10 situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift și depunerea unei declarații autentificate notarial privind rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu înregistrarea pe numele lui Serghei Harghel a dreptului de proprietate, rezultate din actul judecătoresc irevocabil.

La 1 septembrie 2021, pârâții au recepționat notificarea, fapt confirmat prin avizele de recepție, însă, deși au fost recepționate notificările, totuși acestea au fost lăsate fără nici o reacție.

Reclamantul a subliniat, că Agenția Servicii Publice a înregistrat ilegal dreptul de proprietate al societății comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** - loc de parcare nr. 9 cu cota parte de 4,35% și nr. 10 cu cota-parte de 4,35%, amplasat în mun. Chișinău, *****. Or, bunul imobil *supra* aparținea lui Serghei Harghel, în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, care stabilea expres recunoașterea după

Serghei Harghel, a dreptului de proprietate dobândit în temeiul contractului nr.07 din 1 iunie 2006, încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Melconic” asupra apartamentelor ***** și asupra 2 locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift.

Astfel, înregistrarea efectuată de Agenţia Servicii Publice pe numele societății comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** - loc de parcare nr. 9 cu cota parte de 4,35% și nr. 10 cu cota-parte de 4,35%, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013 și a deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-3477/14 din 3 decembrie 2014, contravine legii și urmează a fi declarată nulă. Or, prin înregistrarea *supra* se afectează dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel, dobândit în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, drept ocrotit de art. 1 Protocolul 1 CEDO, art. 46 din Constituția RM.

Înregistrarea locurilor de parcare nr. 9 și 10 pe numele societății comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată, nu este valabilă, deoarece dreptul a fost greșit calificat de registrator. Calificarea greșită se manifestă prin faptul că, actul translativ de proprietate (hotărârea judecătorească) nu indică obiectul dreptului de proprietate în sensul identificării acestuia, inclusiv inexistența în prezent a dreptului înscris.

Societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată a acționat cu rea-credință, deoarece la înregistrarea dreptului său de proprietate asupra a 2 locuri de parcare, a acționat în contradicție cu actul judecătoresc emis, deoarece hotărârea judecătorească nu specifica numărul locurilor de parcare pentru care a fost recunoscut dreptul de proprietate.

Pârâtul Vadim Dimov a acționat cu rea-credință, deoarece anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare a parcărilor, la 7 iulie 2015, Vadim Dimov a achiziționat apartamentul nr. 4 din acest bloc și cunoștea că toate locurile de parcare erau ocupate și folosite de alți locatari. Mai mult, pârâtul Vadim Dimov din momentul tranzacției și până în prezent nu a intrat în posesia bunului imobil, care face obiectul dreptului înregistrat.

Faptul înregistrării pe numele societății comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată a dreptului de proprietate într-un Registru de publicitate, nu atestă validitatea acestui drept, înregistrarea putând fi anulată în cazul în care acesta nu corespunde situației de fapt și cerințelor legale de înregistrare.

S-a arătat, că atât Serghei Harghel, cât și societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată au deținut asupra sa hotărâri judecătorești translative de proprietate. Cu toate acestea: hotărârea judecătorească nr. 2-1881/2011, prin care a fost recunoscut dreptul de proprietate pentru Serghei Harghel, a devenit irevocabilă la 5 decembrie 2012, iar hotărârea judecătorească nr. 2-1872/2011 prin care a fost recunoscut dreptul de proprietate pentru societatea comercială „Horus” societate cu răspundere limitată, a devenit irevocabilă la 3 decembrie 2014. Subsecvent, Serghei Harghel a depus cerere de notare la 17 martie 2011 și cerere de înregistrare a dreptului la 18 februarie 2015, iar societatea comercială „Horus” societate cu

răspundere limitată nu a făcut nici o notare și a depus cerere de înregistrare a dreptului la 8 aprilie 2016. Adițional, hotărârea judecătorească nr. 2-1881/2011, prin care a fost recunoscut dreptul de proprietate pentru Serghei Harghel, stipulează clar că, se recunoaște după Serghei Harghel, dreptul de proprietate *inter alia* asupra 2 locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift, pe când prin hotărârea nr. 2-1872/2011, prin care a fost recunoscut dreptul de proprietate pentru societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată doar pentru 2 locuri de parcare, nefiind indicat vreun număr și locația acestora.

Înregistrarea locurilor de parcare nr.9 și 10 făcută pe numele companiei pârâte, nu corespundea cu situația juridică reală deoarece, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011, pentru societatea cu răspundere limitată „Horus" nu a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra parcărilor cu nr. 9 și 10. *Per a contrario*, după Serghei Harghel a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra a 2 locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift, care actualmente au numerele 9 și 10, cărora între timp li s-au atribuit numărul 9 și 10.

Mai mult, la data înregistrării pretinsului drept de proprietate a pârâtei societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată, în privința celor 2 locuri de parcare amplasate în partea stângă de la lift, în Registrul bunurilor imobile era făcute 2 notări după cum urmează: la 12 septembrie 2008, a fost notat contractul de asociere în participațiune nr. 07 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Melconic" și Serghei Harghel; la 17 martie 2011, a fost notată hotărârea Judecătorie Râșcani mun. Chișinău pronunțată la 4 martie 2011 în dosarul nr. 2-1881/2011.

Prin cererea de chemare în judecată depusă în cadrul dosarului nr. 2-1872/2011, societatea pe acțiuni „Horus" a solicitat "recunoașterea dreptului de proprietate după societatea pe acțiuni „Horus" asupra apartamentelor nr. 4 *****, nr. 8 etajul 3 și nr. 12 etajul 4, cu suprafața de ***** și balconul nr. 9 m.p. pentru fiecare și asupra a două locuri de parcare cu suprafața de 33,6 m.p., amplasate în blocul locativ din *****, obligarea Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. 4, 8 și 12 și 2 locuri de parcare cu suprafața totală de 33,6 m.p. din ***** după societatea pe acțiuni „Horus" și încasarea cheltuielilor de judecată".

Reclamantul a invocat faptul că, nu numai instanța de judecată nu a identificat bunurile pentru care a fost recunoscut dreptul de proprietate, dar propriu-zis nici societatea cu răspundere limitată „Horus" nu a identificat aceste bunuri prin cererea de chemare în judecată.

A mai evidențiat că, dobânditorul Vadim Dimov nu poate invoca buna-credință, așa cum, la încheierea unui act juridic, inclusiv cumpărătorul, în calitatea sa de participant la tranzacție avea obligația de a verifica titlu de proprietate al vânzătorului societatea cu răspundere limitată „Horus". În cazul în care ar fi verificat, actul de proprietate, adică actul judecătoresc irevocabil

ar fi observat că, în actul judecătoresc nu figurează dreptul de proprietate a pârâtei societatea cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10.

Înregistrarea dreptului de proprietate a pârâtei societatea cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare cu nr. 9 și 10 din *****, mun. Chișinău este lovită de nulitate, respectiv, contractul de vânzare-cumpărare cu nr. 3665 din 7 iulie 2016, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Horus” și Vadim Dimov asupra locurilor de parcare cu nr. 9 și 10 din *****, mun. Chișinău, urmează a fi declarat nul, deoarece actul este subsecvent actului lovit de nulitate absolută. Obținerea în lipsa unui temei legal al dreptului de proprietate nu poate genera pentru dobânditorii ulteriori a unor drepturi legale.

Totodată, reieșind din faptul că sunt nule, atât înregistrarea pe numele societății cu răspundere limitată „Horus”, cât și înregistrarea dreptului pe numele lui Vadim Dimov în baza și contractul de vânzare-cumpărare în litigiu, urmează a fi radiate și înscrisurile din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al societății cu răspundere limitată „Horus” și respectiv, Vadim Dimov.

În drept, acțiunea reclamantului Serghei Harghel a fost întemeiată pe dispozițiile art. 498 Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019); art. 11, 16, 327, 331, 334, 415, 626-427, 438, 439, 523, 524, 331 Codul Civil (în redacția în vigoare din 1 martie 2019); art. 27, 31, 34 din Legea cadastrului bunurilor imobile; pct. 71, 72, 73, 119, 120 din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005; art. 6 CEDO, art. 1 Protocolul 1 CEDO, art. 46 din Constituția Republicii Moldova.

Având în vedere circumstanțele de fapt și de drept evidențiate, Serghei Harghel solicită declararea nulității înregistrării pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte de 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014; efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte de 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare (parcarea nr. 9 și 10) nr. 3665 din 7 iulie 2016, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Horus” și Vadim Dimov; radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Vadim Dimov asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte de 4,16 % și nr. 10 cu cota parte de 4,04 %, amplasat în mun. Chișinău, *****; înregistrarea pe numele lui Serghei Harghel a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte de 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****;

Obligarea solidară a pârâților la recuperarea cheltuielilor aferente procesului.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-21441/2021 din 17 septembrie 2021, s-a acceptat spre examinare, în procedură contencioasă generală, cererea de chemare în judecată înaintată de Serghei Harghel împotriva societății cu răspundere limitată „Horus", Vadim Dimov și a Agenției Servicii Publice cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, și se intentează proces civil (vol. I, f. d. 83-84).

Totodată, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-21441/2021 din 17 septembrie 2021, s-a admis parțial cererea de aplicare a măsurilor de asigurare formulată de Serghei Harghel. S-a aplicat interdicția de înstrăinare a bunului imobil - cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9, cu suprafața totală de 16,9 m.p. cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10, cu suprafața totală de 16,4 m.p., cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, care este înregistrat după Vadim Dimov, cod personal (IDNP) *****, până la soluționarea irevocabilă a litigiului. În rest, cererea de asigurare a acțiunii, s-a respins din lipsă de temei (vol. I, f. d. 85-88).

Pe parcurs, la data de 29.10.2021, Agenția Servicii Publice a depus în adresa instanței referința la acțiunea formulată de Serghei Harghel, prin care a solicitat respingerea acțiunii, menționând că, locurile de parcare nr. 9 și 10 au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile pe numele societății cu răspundere limitată „Horus" în temeiul actelor judecătorești – hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și decizia Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014, care până în prezent sunt în vigoare, ulterior acestea fiind înstrăinate lui Vadim Dimov, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3665 din 7 iulie 2016, iar Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău nu este în drept de a refuza înregistrarea în baza actelor menționate.

Conform datelor din cadastrul bunurilor imobile, locurile de parcare din blocul locativ menționat nu sunt înregistrate ca bunuri imobile independente, individualizate prin număr cadastral distinct, dreptul de proprietate asupra acestora fiind înregistrat ca cotă-parte exprimată în procente din suprafața totală a încăperii izolate identificate cu numărul cadastral *****, în același timp, fiind menționat și numărul locului de parcare ce se raportă la cota respectivă.

Reclamantul nu a prezentat careva acte privind anularea încheierii sau care ar dispune rectificarea în corespundere cu prevederile art. 439, 442 Codul Civil.

Cât privește înregistrarea locurilor de parcare solicitate, pentru aceasta reclamantul urmează a se adresa la ghișeul unuia din Centrele Multifuncționale din mun. Chișinău, cu actele

corespunzătoare, perfectate în conformitate cu legislația în vigoare (vol. I, f. d. 109-110).

Prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 18.02.2022, în proces a fost atras în calitate de intervenient accesoriu ACC nr. 324 (vol. I, f. d. 175-177).

Pe parcurs, la data de 18.02.2022, societatea cu răspundere limitată „Horus" a depus în adresa instanței referința în privința acțiunii formulate de Serghei Harghel, prin care a solicitat respingerea acțiunii, menționând că, raportul juridic dintre societatea pe acțiuni„ Horus", reorganizată prin transformare la 17 mai 2016 în societatea cu răspundere limitată „Horus", și societatea cu răspundere limitată „Melconic" asupra locurilor de parcare în litigiu, a început tocmai în anul 2005, odată cu semnarea contractului nr. 1/07 din 3 august 2005, adică, anterior semnării contractului nr. 7 din 1 iunie 2006, dintre Serghei Harghel și societatea cu răspundere limitată „Melconic".

Dreptul de proprietate al societății cu răspundere limitată „Horus" asupra locurilor de parcare cu suprafața totală de 33,6 m.p., a fost confirmat inclusiv și prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013, irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014.

În situația din speță, nu poate fi discutat faptul, dacă societatea cu răspundere limitată „Horus" avea sau nu acest temei juridic să solicite înregistrarea dreptului de proprietate asupra a 2 locuri de parcare, în subsolul blocului locativ din *****, deoarece dreptul de proprietate asupra parcărilor în litigiu a fost stabilit și confirmat printr-un act judecătoresc irevocabil, cu referire la art. 123 Codul de procedură civilă.

Ce ține de argumentul reclamantului precum că, parcarea nr. 9 și 10, ar aparține reclamantului, fapt confirmat prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr.2-1881/2011, a atras atenția asupra faptului, că aceste alegații ale reclamantului au drept scop de a duce instanța în eroare, deoarece hotărârea judecătorească respectivă nu a stabilit că parcarea nr. 9 și 10, aparțin acestuia, ci doar faptul că lui Serghei Harghel i s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra 2 locuri de parcare din subsolul blocului locativ din *****, în partea stângă de la lift.

Cele 2 locuri de parcare din partea stângă de la lift, nu au fost identificate nici prin număr, nici prin plan extras din proiect, nici prin cotă-parte sau procent, fapt care inevitabil duce la respingerea acțiunii, or, pretinderea reclamantului asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10, care legal au fost înregistrate după societatea cu răspundere limitată „Horus", iar ulterior înstrăinate lui Vadim Dimov, atentează la dreptul de proprietate al pârâților.

Respinge argumentele reclamantului care a susținut că, societatea cu răspundere limitată „Horus" ar fi acționat cu rea-credință, deoarece dreptul de proprietate a fost recunoscut printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, iar procedura de înregistrare a fost efectuată conform legislației, fapt confirmat prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a parcărilor nr. 9 și 10 după societatea cu răspundere limitată „Horus".

S-a arătat că, absolut legal a avut loc și înregistrarea dreptului de proprietate al lui Vadim Dimov, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 7 iulie 2016, iar alegațiile reclamantului precum că Vadim Dimov ar fi acționat cu rea-credință, sunt neîntemeiate, or locurile de parcare achiziționate de societatea cu răspundere limitată „Horus”, nu puteau fi ocupate și folosite de alți locatari, atât timp cât dreptul de proprietate asupra acestor 2 locuri de parcare, au fost recunoscute după societatea cu răspundere limitată „Horus”, în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile. Mai mult, legalitatea acțiunilor pârâților, se confirmă și prin aceea că, după darea în exploatare a bunului imobil, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 324, a transmis prin act de predare-primire din 28 iunie 2018, către Vadim Dimov, aceste 2 locuri de parcare.

A arătat pârâta că, la 18 februarie 2015, registratorul serviciului cadastral teritorial Chișinău a efectuat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al lui Serghei Harghel asupra apartamentelor ***** din cadrul blocului de locuit vizat, în temeiul hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011, însă înregistrarea drepturilor și asupra parcărilor nu a solicitat. Cereri depuse de către Serghei Harghel privind înregistrarea locurilor de parcare nu s-au depistat. Ulterior, ambele apartamente s-au înstrăinat de Serghei Harghel, unul din apartamente nr. 13 fiind înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr 3456 din 28 mai 2015, pe numele lui Viorel Harghel.

La 20 iunie 2019, în temeiul certificatelor Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 324 din 2 mai 2018 și actelor de transmitere-primire din 28 iunie 2018, Viorel Harghel înregistrează dreptul de proprietate în mărime de 4,01 %, locul de parcare nr. 15 și 3,86 %, locul de parcare nr. 1, din încăperea izolată cu numărul cadastral *****, deși locurile de parcare nu au constituit obiect al contractului de vânzare-cumpărare din 28 mai 2015, în proprietatea acestuia s-au transmis 2 locuri de parcare în temeiul certificatelor gestionarului fondului locativ din 2 mai 2018 și actelor de transmitere-primire din 28 mai 2015, actualmente asupra acestor 2 locuri de parcare fiind înregistrat iarăși dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel în temeiul contractelor de donație din 21 ianuarie 2020.

Din analiza Registrului bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, la capitolul interdicții este doar următoarea notare pe numele lui Serghei Harghel: notarea contractului de investiții, care s-a efectuat doar pe apartamentele 15 și 16, fără 2 locuri de parcare, așa cum pretinde reclamantul. Referitor la faptul că societatea cu răspundere limitată „Horus” nu a făcut nici o notare, s-a indicat că în registrul bunurilor imobile este notată încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție, încă la 3 noiembrie 2008, asupra apartamentelor nr. 4, 8 și 2 locuri de parcare.

Prin urmare, invocă faptul că, având în vedere că atât societatea cu răspundere limitată „Horus”, cât și Vadim Dimov au fost și sunt dobânditori de bună-credință, s-a pledat pentru adoptarea unei soluții de respingere a acțiunii formulate de Serghei Harghel (vol. I, f. d. 197-198).

Prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 26.07.2022, în proces a fost atras în calitate de intervenient accesoriu SRL „Melconic” (vol. II, f. d. 6-7).

Pe parcursul examinării cauzei, la data de 28.07.2022, avocatul Domnița Pagoni a depus în interesele lui Harghel Serghei în adresa instanței de judecată cerere de concretizare a acțiunii (completare a pretențiilor), prin care s-a mai solicitat declararea nulității actelor de transmitere-primire din 28 iunie 2018 (0100/19/93170), pentru locul de parcare nr.9 cu S-16,9 m.p. și din 28 iunie 2018 (0100/19/93163), pentru locul de parcare nr.10 cu S-16,4 m.p. (vol. II, f. d. 12-13).

Prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 28.07.2022, cererea de concretizare a acțiunii a fost acceptată spre examinare (vol. II, f. d. 16-18).

Pe parcurs, la data de 06.10.2022, ora 12:17, avocatul Veaceslav Dandeș a depus în adresa instanței în interesele lui Vadim Dimov explicații scrise asupra acțiunii formulate de Serghei Harghel, prin care a solicitat respingerea acțiunii menționând că, din analiza materialelor cauzei civile nr. 2-1881/2011 și a cauzei civile nr. 3c/a-563/2014, nu rezidă nici un document tehnic, proiect, schiță, plan, care să elucideze răspunsul la întrebarea cu privire la ce reprezintă sintagma „2 locuri de parcare la stânga de lift”.

S-a invocat că este proprietar de bună-credință, iar societatea cu răspundere limitată „Horus” este fostul proprietar în baza unei decizii definitive și irevocabile, și deoarece, reclamantul nu a adus nici o probă care ar veni să demonstreze alegațiile sale, privind modalitatea de înregistrare a bunurilor, acțiunea acestuia este una neîntemeiată.

Întru identificarea eventualelor probe scrise, partea pârâtă a acționat pasiv și a solicitat atât probele cauzelor civile, cât și a dosarelor cadastrale, din conținutul cărora reiese cu certitudine că nu există nici o formă de identificare și nici un înscris tehnic în construcții care să demonstreze criteriile de identificare, precum cel indicat „la stânga de lift”.

A considerat inoportune acțiunile cercetării la fața locului, or, la materialele cauzei civile sunt anexate extrasele cadastrale și planurile geometrice din dosarele cadastrale a parcării subterane cu numerotate și marcarea tuturor semnelor constructiv distinctive, care nu pun la îndoială ce și unde se află. Or, obiectul acțiunii nu reprezintă corectarea erorii în numerotarea parcărilor, ci anularea unui drept de proprietate față de un bun imobil determinat și identificat cu numărul cadastral și numerotat.

S-a menționat, că încă o probă care demonstrează caracterul voit al reclamantului de a fi proprietar și a avea în posesie anume parcările pe care acesta le are înregistrate în cadastrul bunurilor imobile, o reprezintă actul de predare-primire a parcărilor conform numerotării respective, acte care și au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile, înscris care demonstrează exprimarea de voință expresă și directă a lui Serghei Harghel, de a poseda și a avea în proprietate anume parcările care i-au fost repartizate și nu altele, act care a fost semnat și acceptat de acesta, care nu a fost contestat și are puterea probei scrise în legătură cu actul de dobândire a

dreptului de proprietate în sensul intrării în stăpânire de facto față de bunul imobil prin preluarea posesiei și folosinței față de acesta (vol. II, f. d. 21-23).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 noiembrie 2022, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Harghel Serghei către societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată, Agenția Servicii Publice și Dimov Vadim, intervenient accesoriu Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 324 cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (vol. II, f. d. 50-51).

Prin decizia Colegiului Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 21 noiembrie 2023, s-au admis cererea de apel incident declarată de către Harghel Serghei și cererile de apel declarate de către reprezentantul "HORUS" S.R.L., avocatul Grosu Alexandru, Dimov Vadim și reprezentantul I.P. "AGENȚIA SERVICII PUBLICE", Crăciun Nadejda. S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 noiembrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Harghel Serghei împotriva S.C. "HORUS" S.R.L., I.P. "AGENȚIA SERVICII PUBLICE" și Dimov Vadim, intervenient accesoriu A.C.C. "Nr. 324", cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată și se trimite cauza spre rejudecare, în aceeași instanță, în alt complet de judecată. Decizia nu se supune niciunei căi de atac (vol. III, f. d. 6-7, 8-22).

La emiterea deciziei Colegiului Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 21 noiembrie 2023 s-a reținut că, Colegiul civil notează că prima instanță eronat nu a soluționat chestiunea cu privire la coparticiparea procesuală obligatorie, introducând A.C.C. „Nr. 324" în proces în calitate de intervenient accesoriu, or, normele legale stabilesc expres obligația instanței din oficiu, ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, de a înștiința coreclamantul despre posibilitatea de a interveni în proces. Cu privire la acest aspect, Colegiul, fără a contesta de principiu că prin cerere intervenientul accesoriu A.C.C. „Nr. 324" a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, subliniază că acesta a fost depusă până la înaintarea de către reclamantul Harghel Serghei a cererii prin care acesta a completat obiectul acțiunii. La caz, Completul judiciar, a conchis că instanța de fond pripit a judecat cauza, ne fiind soluționată chestiunea privind înștiințarea A.C.C. „Nr. 324" despre

posibilitatea de a interveni în proces în calitate de copârât (vol. III, f. d. 8-22).

La data de 20.02.2024, ora 08:51, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza civilă menționată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu spre examinare judecătorului Vitalie Stratan (vol. III, f. d. 25).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central - Botanica) nr. 2-2777/2024 din 26 februarie 2024, s-a stabilit termenul de examinare a cauzei civile intentate la cererea de chemare în judecată înaintată de către Harghel Serghei împotriva S.C. ”HORUS” S.R.L., I.P. „AGENȚIA SERVICII PUBLICE” și lui Dimov Vadim, intervenient accesoriu A.C.C. „Nr. 324”, cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, în ședință de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare la data de 06.06.2024, ora 11:30 în incinta Judecătoriei Chișinău (sediul Central – Botanica), situată în mun. Chișinău, str. N. Zelinski, 13, bir. 12, cu citarea participanților la proces. S-a comunicat reprezentanților părților despre obligativitatea prezenței în ședință cu acte de identitate și împuterniciri perfectate în conformitate cu prevederile art. 75 și 80 din Codul de procedură civilă (vol. III, f. d. 26-27).

Prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 06.06.2024, s-a pus în sarcina reprezentantului reclamantului Harghel Serghei - avocatul Caldîba Vitalie, citarea și aducerea la cunoștință a actelor cauzei către intervenient accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0086 și intervenientului accesoriu SC „Melconic” SRL (vol. III, f. d. 44-45).

Totodată, prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 06.06.2024, s-a dispus înlocuirea în drepturi a pârâtului I.P. „AGENȚIA SERVICII PUBLICE” cu pârâtul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” (vol. III, f. d. 44-45).

În ședința de judecată, avocatul Caldîba Vitalie a pledat în interesele lui Harghel Serghei, a susținut cererea de chemare în judecată concretizată pe motivele de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea acțiunii în sensul formulat.

În ședința de judecată, reprezentantul „HORUS” S.R.L., avocatul Grosu Alexandru a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată concretizate ca fiind neîntemeiată pe motivele de fapt și de drept invocate în referința.

În ședința de judecată, avocatul Dandeș Veaceslav a pledat în interesele lui Dimov Vadim, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată concretizate ca fiind neîntemeiată pe motivele de fapt și de drept invocate în referința.

În ședința de judecată, reprezentantul I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE” nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei. Totodată, reprezentantul I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE”, Șuparscaia Vera, a fost prezentă în ședința din 16.10.2024 (vol. III, f. d. 60-61).

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0086” (denumirea anterioară – Asociația de Coproprietari în Condominiu „Nr.324”), Radu Fortuna nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei. Totodată, acesta a fost citat de mai multe ori despre ședințele de judecată stabilite în prezenta cauză, iar prin citația pentru ședința din 25.03.2025, ora 14:30, i s-a adus expres la cunoștință despre dreptul de a interveni în proces în calitate de copârât, în conformitate cu art. 62 din Codul de procedură civilă. Însă, prin cererea repetată din 21.03.2025, reprezentantul intervenientului accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0086”, Radu Fortuna, a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Într-o altă ordine de idei instanța menționează că, intervenient accesoriu SC „Melconic” SRL, a fost lichidat, iar despre ședință de judecată a fost informat lichidatorul acestuia, administratorul autorizat Irina Selevestru (vol. III, f. d. 56).

Prin urmare, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților absenți.

Audiind explicațiile participanților la proces prezenți în ședința de judecată, examinând argumentele acțiunii în contradictoriu cu poziția pârâților, studiind probele administrate cu raportarea lor *per ansamblu* prevederilor legale pertinente, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial acțiunea, din următoarele motive.

În ședința de judecată s-a constatat și din actele cauzei rezultă următoarele circumstanțe.

La data de 1 iunie 2006, între societatea cu răspundere limitată „Melconic”, în calitate de Partea 1 și Serghei Harghel, în calitate de Partea 2, a fost încheiat contractul nr. 7 de participare la capitalul social pentru construcția locuinței, conform condițiilor căruia, partea 2 și-a asumat obligația să participe la capitalul social și să finanțeze construcția imobilului în conformitate cu termenii și condițiile contractului, iar partea 1 și-a asumat obligația să accepte participarea părții 2 la capitalul social și să transfere în proprietatea părții 2, imobilul – două apartamente cu două odăi *****, amplasate la ***** al blocului locativ nr. 1, ***** și două locuri de parcare, situate în partea stângă a liftului de la subsolul blocului locativ nr. 1, pe adresa *****. Suprafața utilă a fiecărui apartament, conform documentației de proiect este de ***** și balcoane. Suprafața totală a fiecărui loc de parcare este de ***** (vol. I, f. d. 71-81).

Prin hotărârea Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 4 martie 2011, *inter alia* s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Serghei Harghel către societatea cu răspundere limitată „Melconic”, Olga Gherciu, Elvira Gherciu, Vitalie Timofti, Corina Timofti, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, declararea nulității contractului de investiții; s-a recunoscut după Serghei Harghel dreptul de proprietate, dobândit în temeiul contractului nr. 07 din 1 iunie 2006, încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Melconic” și a acordului adițional din 2 iulie 2008, asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din ***** și asupra două locuri de parcare de

***** fiecare, situate în subsolul casei din *****, în partea stângă de la lift; s-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Serghei Harghel asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din *****, precum și asupra a două locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift, după Serghei Harghel, conform prevederilor art. 320 Codul Civil; s-a indicat, că hotărârea judecătorească în această parte este translativă de proprietate și conform prevederilor art. 257 Codul de procedură civilă, se dispune executarea ei imediată (vol. I, f. d. 53-66).

Hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011, a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile pe 18 februarie 2015, sub numărul 0100/15/27189, număr cadastral 0100417.031.02.014 (vol. I, f. d. 53).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 5 decembrie 2012, s-a respins ca neîntemeiat apelul declarat de Vitalie Timofti, Corina Timofti și societatea cu răspundere limitată „Melconic” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011 (vol. I, f. d. 67-70).

La data de 15 martie 2013, Serghei Harghel a depus la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cerere de înregistrare a hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1881/2011 din 4 martie 2011, iar la 16 mai 2013, organul cadastral teritorial a recepționat și a primit planurile imobilelor solicitate spre înregistrare în drept de proprietate după Serghei Harghel (vol. I, f. d. 101-104).

Prin decizia registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău din 17 mai 2013, s-a respins cererea lui Serghei Harghel de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile – apartamentele nr. *****, locurile de parcare nr. 9, 10, amplasate în *****, ca temei a deciziei de respingere fiind invocate prevederile art. 31 alin. (1) lit. h) și alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Iar, prin decizia registratorului din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru” nr. H-315/13-59 din 6 iunie 2013, s-a completat decizia din 17 mai 2013 a registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, Vladimir Panas cu privire la respingerea cererii de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile – apartamentele nr. *****, locurile de parcare nr. 9, 10, amplasate în *****, pe invocarea motivelor indicate și în temeiul prevederilor art. 31 alin. (1) lit. d), h) și alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a respinge cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra acestora (vol. I, f. d. 105-106).

Ulterior, Serghei Harghel a contestat în instanță decizia registratorului din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru” nr. H-315/13-59 din 6 iunie 2013, iar pe parcursul examinării cauzei, Întreprinderea de Stat „Cadastru” a depus referință, în conținutul căreia, *inter alia* a indicat că *„cât privește locurile de parcare nr. 9 și 10, după cum reiese din Planul (releveul) încăperii izolate din 26 aprilie 2013, sunt din cadrul bunului imobil – încăpere izolată cu numărul cadastral *****, înregistrat ca bun imobil integru cu S-386,2*

*m.p., iar din actele prezentate se stabilește că fiecare lot de parcare are suprafața de *****, nefiind stabilită partea procentuală ce o constituie acestea din bunul imobil integru deja format cu suprafața indicată mai sus. Cât privește locul de parcare nr. 10, asupra acestuia este aplicat sechestru prin încheierea Judecătoriei Râșcani din 23 iulie 2008 (judecător O. Melniciuc) și prin încheierea executorului judecătoresc V. Guleaeva din 29 iulie 2008"* (vol. I, f. d. 107).

Deci, temeiurile de respingere a cererii lui Serghei Harghel de înregistrare a dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10 din subsolul blocului locativ din *****, s-a rezumat la faptul, că nu a fost stabilită partea procentuală ce o constituie locurile de parcare din bunul imobil integru; asupra locului de parcare nr. 10 era aplicat sechestru prin încheierea Judecătoriei Râșcani din 23 iulie 2008 (judecător O. Melniciuc) și prin încheierea executorului judecătoresc V. Guleaeva din 29 iulie 2008.

Instanța atestă că, Serghei Harghel a contestat deciziile registratorilor Întreprinderii de Stat „Cadastru" în instanța de judecată, iar prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 29 ianuarie 2014, acțiunea acestuia a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată (vol. I, f. d. 108).

Concomitent, s-a stabilit că, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013, *inter alia* s-a recunoscut după societatea pe acțiuni „Horus" dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 4 din casa nr. 1, compus din 1 odaie, cu suprafața de *****, ***** din ***** și asupra a două locuri de parcare cu suprafața totală de 33,6 m.p. situate în blocul locativ din aceeași adresă (vol. I, f. d. 159-161).

În cadrul cauzei civile respective, pe 19 februarie 2013, Judecătoria Râșcani mun. Chișinău, în scopul asigurării procedurii judiciare pe cauza civilă nr. 2-1872/12 la acțiunea depusă de societatea pe acțiuni „Horus", Serghei Cavcaliuc, Gheorghe Seicaș, Liubovi Gori împotriva societății cu răspundere limitată „Melconic", Olga Gherciu, Elvira Gherciu privind recunoașterea dreptului de proprietate, a solicitat efectuarea unui act de inspectare asupra construcției din *****, cu expunerea asupra următoarelor aspecte: existența sau inexistența apartamentelor cu ***** de la *****, ***** de la etajul 3 și ***** de la etajul 4 cu suprafața de ***** pentru fiecare imobil și totodată verificarea existenței sau inexistenței a **două locuri de parcare cu nr. 4** cu suprafața totală de 33,6 m.p. (vol. I, f. d. 158).

Hotărârea respectivă a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile pe 8 aprilie 2016, sub numărul 0100/16/47240 (vol. I, f. d. 161).

Prin actele cauzei se confirmă că, anterior, la 1 august 2014, societatea pe acțiuni „Horus" a depus la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cerere de inventariere curentă a încăperilor izolate în scopul elaborării planurilor, anexând hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011, iar prin cererea din 25 august 2014, reprezentantul solicitantului a depus cerere prin care a refuzat executarea comenzilor nr. 114893, 114794, 114789, 114780 depuse la 1 august 2014 (vol. I, f. d. 148-149).

Prin avizul cu privire la respingerea executării serviciului solicitat din 31 martie 2015, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a respins cererea societății pe acțiuni ”Horus” de eliberare a copiei dosarului tehnic/planului bunului imobil/dosarului tehnic, din motiv că, nu a fost posibilă identificarea bunului imobil (vol. I, f. d. 150).

Ulterior, la 8 aprilie 2016 societatea pe acțiuni ”Horus” a depus o altă cerere, prin care a solicitat înregistrarea primară, anexând în acest sens Planul (releveul) încăperilor izolate, potrivit căruia, societatea pe acțiuni „Horus” a identificat două locuri de parcare, nr. 9 și nr. 10, cu mențiunea „loc de parcare identificat conform hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 8 iunie 2013”, nefiind clar cine a executat această mențiune și cine a haşurat pe planul releveului cele două locuri de parcare a încăperii izolate.

S-a stabilit că, la 10 noiembrie 2011, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a întocmit Planul (releveul) încăperilor izolate potrivit căruia, societatea pe acțiuni „Horus” a identificat două locuri de parcare nr. 9 și nr. 10, cu mențiunea „loc de parcare identificat conform hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 8 iunie 2013”, nefiind clar cine a executat această mențiune și cine a haşurat pe planul releveului cele două locuri de parcare (vol. I, f. d. 151-152).

La data de 8 aprilie 2016, în Registrul bunurilor imobile, a fost înregistrat pe numele societății pe acțiuni „Horus” dreptul de proprietate asupra locurilor de parcare nr. 9 și nr. 10.

La data de 7 iulie 2016, între societatea cu răspundere limitată „Horus”, în calitate de vânzător și Vadim Dimov, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 3665, conform condițiilor căruia, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat imobilul: 4,35 % din încăperea nelocativă (locul de parcare nr. 9), ceea ce constituie ***** din suprafața totală de 386,2 m.p., număr cadastral ***** și 4,35 % din încăperea nelocativă (locul de parcare nr. 10), ceea ce constituie ***** din suprafața totală de 386,2 m.p., numărul cadastral ***** (vol. I, f. d. 153-157).

Potrivit contractului respectiv, bunul imobil vândut aparținea vânzătorului în baza deciziei Curții Supreme de Justiție f/nr. din 3 decembrie 2014 (dosar nr. 2ra-3477/14), înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul de înregistrare 0100/16/47240 din 8 aprilie 2013, cu numărul cadastral *****, hotărârii f/nr. din 28 iunie 2013, (dosar nr. 2-1872/2011), înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul de înregistrare 0100/16/47240 la 8 aprilie 2016, cu numărul cadastral *****, deciziei Curții Supreme de Justiție f/nr. din 3 decembrie 2014, (dosar nr. 2ra-3477/14), înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul de înregistrare 0100/16/47243 din 8 aprilie 2016, cu numărul cadastral *****, drept confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor cu numărul de înregistrare 0100/16/84079 cu numărul cadastral *****, eliberat de Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” la 27 iunie 2016.

La data de 5 august 2021, Serghei Harghel prin intermediul reprezentantului său convențional, a înaintat Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău un demers, prin care a solicitat: 1) la ce dată și în baza căror acte au fost delimitate locurile de parcare în încăperea izolată nr. cadastral *****; 2) câte locuri de parcare sunt amplasate în încăperea cu nr. cadastral *****; 3) pentru câte locuri de parcare a fost înregistrat dreptul de proprietate până la 08 aprilie 2016; 4) pentru care bunuri la 12 septembrie 2008, a fost făcută notarea în baza cererii nr. 0100/08/69935 depusă de Serghei Harghel; 5) din ce motive la 18 iulie 2015, când Serghei Harghel s-a adresat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate în baza hotărârii judecătorești asupra apartamentelor ***** și a 2 locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit în partea stângă de la lift, a fost înregistrat doar dreptul de proprietate asupra apartamentelor și nu a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra locurilor de parcare; 6) numele registratorului care a înregistrat la 18 iulie 2015 pentru Serghei Harghel dreptul de proprietate asupra apartamentelor; 7) modul în care au fost identificate pentru societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată locurile de parcare, dreptul de proprietate asupra cărora a fost înregistrat la 8 aprilie 2016, în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013, atât timp cât aceste locuri nu au fost identificate în hotărâre; 8) numele registratorului care a înregistrat la 8 aprilie 2016, pentru societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată dreptul de proprietate asupra a 2 locuri de parcare amplasate în partea stângă a liftului; 9) din ce motive la parcările 9 și 10 pentru societatea comercială „Horus" societate cu răspundere limitată în Registrul bunurilor imobile este indicată cota de 4,35% fiecare loc, iar pentru Vadim Dimov 4,04% și 4,16% (vol. I, f. d. 28-31).

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 01/H-848/20 din 16 decembrie 2020, Serghei Harghel a fost informat că, locurile de parcare din blocul locativ menționat sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile nu ca bunuri independente, individualizate prin număr cadastral distinct, dreptul de proprietate asupra acestora fiind înregistrat ca cotă-parte exprimată în procente din suprafața totală a încăperii izolate identificate cu numărul cadastral ***** (în același timp fiind menționat și numărul locului de parcare ce se raportă la cota respectivă). Astfel, în temeiul hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014, asupra încăperii izolate identificată cu numărul cadastral *****, s-a înregistrat pe numele societății cu răspundere limitată „Horus" dreptul de proprietate în mărime de 4,35 % (locul de parcare nr. 9) și 4,35 % (locul de parcare nr. 10). În temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3665 din 7 iulie 2016, societatea cu răspundere limitată „Horus" a înstrăinat cotele-părți (locurile de parcare) titularului Vadim Dimov, dreptul de proprietate al cumpărătorului fiind înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial, cu numărul 3665 din 7 iulie 2016 și actelor de transmitere-primire din 28 iunie 2018, semnate cu Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr/ 324. Totodată, potrivit

dispozitivului hotărârii Judecătoriei Râșcani din 4 martie 2011, pe numele lui Serghei Harghel se recunoaște dreptul de proprietate asupra apartamentelor *****, precum și asupra a două locuri de parcare cu suprafața de *****, fiecare, situate în partea stângă de la lift (locurile de parcare nefiind identificate nici prin număr, nici prin plan extras din proiect, nici prin cotă-parte sau procent) din subsolul casei de locuit din *****. La 18 februarie 2015, în temeiul hotărârii Judecătoriei Râșcani din 4 martie 2011, în Registrul bunurilor imobile s-a înregistrat dreptul lui Serghei Harghel de proprietate asupra apartamentelor ***** din cadrul blocului locativ vizat, nefiind solicitată înregistrarea dreptului de proprietate și asupra locurilor de parcare. La fel, s-a constatat că ambele bunuri imobile s-au înstrăinat de Serghei Harghel, unul din apartamente nr. 13, fiind înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3456 din 28 mai 2015 pe numele titularului Viorel Harghel. Ulterior, la 20 iunie 2019, în temeiul certificatelor Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 324 din 2 mai 2018 și actelor de transmitere-primire din 28 iunie 2018, titularului Viorel Harghel (proprietar al apartamentului nr. 13) înregistrează dreptul de proprietate în mărime de 4,01 % (loc de parcare nr. 15) și 3,86 % (loc de parcare nr. 1) din încăpea izolată cu numărul cadastral *****, pe care ulterior i le-a donat lui Serghei Harghel în temeiul contractului de donație nr. 911 din 21 ianuarie 2020 (vol. I, f. d. 32).

Invocând ilegalități admise la înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10 după societatea cu răspundere limitată „Horus”, Serghei Harghel a promovat o acțiune în nulitate și în rectificare, în esență solicitând declararea nulității înregistrării pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014; efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare (parcarea nr. 9 și 10) nr. 3665 din 7 iulie 2016, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Horus” și Vadim Dimov; radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Vadim Dimov asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,16 % și nr. 10 cu cota parte de 4,04%, amplasat în mun. Chișinău, *****; înregistrarea pe numele lui Serghei Harghel a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****; declararea nulității actelor de transmitere-primire din 28 iunie 2018 (0100/19/93170), pentru locul de parcare nr.9 cu S-16,9

m.p. și din 28 iunie 2018 (0100/19/93163), pentru locul de parcare nr.10 cu S-16,4 m.p.; precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Reclamantul Serghei Harghel prin intermediul reprezentanților convenționali a pledat în fața instanței asupra faptului că, organul cadastral, nejustificat și ilegal a înregistrat dreptul de proprietate al societății cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10, insistând că, aceste locuri îi aparțin cu drept de proprietate în baza contractului de participare la capitalul social pentru construcția locuinței și în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011.

Pârâții au pledat în fața instanței pentru respingerea acțiunii reiterând că, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011, nu a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra locurilor de parcare litigioase, iar mențiunea cu privire la amplasarea locurilor de parcare „în partea stângă de la lift”, nu denotă că aceste locuri de parcare ar fi fost recunoscute în drept de proprietate după Serghei Harghel.

Având în vedere poziția contradictorie a participanților la proces asupra locului amplasării celor două locuri de parcare, recunoscute cu drept de proprietate după Serghei Harghel, în cadrul prezentului litigiu, instanța a întreprins măsurile necesare pentru a înlătura divergențele părților cu referire la aceste aspecte și a stabili toate circumstanțele necesare soluționării în fond a litigiului.

Astfel, în vederea stabilirii situației de fapt, în vederea înlăturării pozițiilor contradictorii ale participanților la proces, instanța a constatat că, în partea „stângă de la lift”, se află două locuri de parcare, care sunt numerotate cu numerele 9 și 10 în Planul (releveul) bunului imobil.

Se atestă că, la data de 15 noiembrie 2018, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 133 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, Lege prin care, au fost operate mai multe modificări la Codul Civil.

Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, a intrat în vigoare la 1 martie 2019, dată la care Codul Civil a fost republicat.

Instanța reține că, prin acțiunea depusă de Serghei Harghel, s-a solicitat declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate înregistrat pe 8 aprilie 2016, nulitatea unui contract de vânzare-cumpărare din 7 iulie 2016 și nulitatea unui act de transmitere-primire din 28 iunie 2018, adică, s-a solicitat verificarea valabilității unor acte/acțiuni întreprinse până la adoptarea și intrarea în vigoare a Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative.

Corespunzător, instanța conchide că, controlul judecătoresc al valabilității actelor/acțiunilor, urmează a fi efectuat prin prisma temeiurilor stabilite de legea materială în vigoare la data încheierii contractelor.

Or, potrivit art. 6 alin. (1) Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile 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.

Totodată, referitor la cerinţele reclamantului cu privire la constatarea nulităţii înregistrării, efectuarea rectificărilor şi înregistrarea dreptului, urmează a fi aplicate dispoziţiile legii civile în redacţia în vigoare din 1 martie 2019, aşa cum, aceste cerinţe reprezintă metode de apărare a drepturilor civile ale reclamantului, pentru examinarea cărora se aplică legea materială în vigoare la data depunerii acţiunii.

*Referitor la cerinţa lui Serghei Harghel cu privire la declararea nulităţii înregistrării pe numele societăţii cu răspundere limitată „Horus" a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % şi nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chişinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîşcani mun. Chişinău din 28 iunie 2013 şi deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 3 decembrie 2014, instanţa de judecată menţionează următoarele.*

În conformitate cu dispoziţiile art. 438 alin. (1), (4) din Codul Civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

Potrivit art. 439 din Codul Civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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.

Conform art. 327 din Codul Civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

Conform art. 328 din Codul Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acţiune, cât şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Articolul 334 din Codul Civil prevede că, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sânt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă).

Din înscrisurile administrate la actele cauzei, coroborate cu explicaţiile participanţilor la proces, instanţa a constatat că, prin

hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011, *inter alia* s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Serghei Harghel către societatea cu răspundere limitată „Melconic”, Olga Gherciu, Elvira Gherciu, Vitalie Timofti, Corina Timofti, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, declararea nulității contractului de investiții; s-a recunoscut după Serghei Harghel dreptul de proprietate, dobândit în temeiul contractului nr. 07 din 1 iunie 2006, încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Melconic” și a acordului adițional din 2 iulie 2008, asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din ***** și asupra două locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei din *****, în partea stângă de la lift; s-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Serghei Harghel asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din *****, precum și asupra a două locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift, după Serghei Harghel, conform prevederilor art. 320 Codul Civil; s-a indicat, că hotărârea judecătorească în această parte este translativă de proprietate și conform prevederilor art. 257 Codul de procedură civilă, se dispune executarea ei imediată.

Totodată, s-a constatat că, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013, *inter alia* s-a recunoscut după societatea pe acțiuni „Horus” dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 4 din casa nr. 1, compus din 1 odaie, cu suprafața de *****, ***** din ***** și asupra a două locuri de parcare cu suprafața totală de 33,6 m.p. situate în blocul locativ din aceeași adresă.

Din analiza celor două hotărâri judecătorești se desprinde că, în hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013, nu se identifică în nici un mod bunurile - 2 locuri de parcare pentru care s-a recunoscut dreptul de proprietate pe numele societății pe acțiuni „Horus”, reorganizată în societatea cu răspundere limitată „Horus”, fiind indicat „**două locuri de parcare cu suprafața totală de 33,6 m.p. situate în blocul locativ din aceeași adresă**”. Cu toate acestea, în Hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011, instanța a identificat bunul imobil pentru care s-a recunoscut dreptul de proprietate pe numele lui Serghei Harghel și anume, „**două locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei din *****, în partea stângă de la lift**”.

Prin urmare, ținând cont de situația de fapt ce rezultă din dosarul cadastral, raportată la normele legale citate *ante*, instanța de judecată conchide asupra temeiniciei cerinței lui Serghei Harghel cu privire la declararea nulității înregistrării pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014.

Sub acest aspect, instanța reiterează că, registratorul organului cadastral nu a fost în drept să înregistreze dreptul de proprietate asupra parcărilor nr. 9 și nr. 10 pe numele societăţii comerciale „Horus” societate cu răspundere limitată, așa cum, hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013, nu identifică bunul prin descrierea societăţii cu răspundere limitată „Horus” și nu a fost solicitată în acest sens explicarea hotărârii.

Mai mult decât atât, se reține că, înregistrarea dreptului de proprietate al societăţii cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10, se desprinde din cererea depusă la 8 aprilie 2016, în baza unui plan, pe care, există o mențiune „loc de parcare identificat conform hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 8 iunie 2013”, executat de către persoane neidentificate, fiind aplicată ștampila societăţii pe acțiunii „Horus” semnătura și datele persoanei Balan Valentin.

Aceste circumstanțe denotă că, înregistrarea dreptului de proprietate al societăţii cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10 din subsolul blocului de locuit din mun. Chișinău, *****, este afectată de vicii de valabilitate, fiind executată în baza unui act judecătoresc care nu identifică obiectul dreptului de proprietate în sensul identificării acestuia, astfel înregistrarea urmează a fi declarată nulă.

Concomitent, instanța evidențiază că, la înregistrarea dreptului de proprietate după societatea cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10, s-a realizat de registratorul organului cadastral inclusiv cu aprecierea eronată a actelor din dosarul cadastral și cu aprecierea eronată a situației de fapt. Or, prin înscrisurile din Registrul bunurilor imobile și actele dosarului cadastral se confirmă că, Serghei Harghel a notat grevarea în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile nr. 2-1881/2011, act judecătoresc prin care, spre deosebire de hotărârea nr. 2-1872/2011, au fost identificate bunurile asupra cărora s-a recunoscut dreptul de proprietate, prin formularea sintagmei „**2 locuri de parcare situate în partea stingă de la lift**”.

Faptul că locurile de parcare nr. 9 și nr. 10, înregistrate în drept de proprietate după societatea cu răspundere limitată „Horus”, sunt de fapt cele „2 locuri de parcare situate în partea stângă de la lift”, recunoscute în drept de proprietate prin hotărâre judecătorească irevocabilă după Serghei Harghel, s-a confirmat inclusiv din planul anexat la actele cauzei, or în partea stângă de la lift se află doar locurile de parcare nr. 9 și nr. 10.

Instanța nu poate reține argumentele pârâților precum că, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1881/2011 din 4 martie 2011, ar fi fost recunoscut dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel asupra altor două locuri de parcare (amplasate în partea dreaptă a ascensorului), așa cum, locurile de parcare nr. 11 și nr. 12, au fost transmise în proprietate lui Marin Agrigoroae în baza actului de predare-primire din 2 august 2010 și a actului de transmitere-primire din 20 septembrie 2009, care au fost întocmite în vederea executării hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 18 septembrie 2009.

Deci, analizând totalitatea înscrisurilor administrate la dosar, instanța de judecată concluzionează că, cele două locuri de parcare amplasate în partea stângă de la lift, asupra cărora s-a recunoscut dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel, reprezintă locurile de parcare nr. 9 și 10, celelalte interpretări ale pârâților fiind apreciate drept eronate, subiective și derivate din analiza superficială a cumulului înscrisurilor anexate la dosar.

O altă probă care atestă că cele două locuri de parcare (nr. 9 și nr. 10) nu au fost recunoscute în drept de proprietate după societatea cu răspundere limitată „Horus", o constituie și solicitarea instanței de judecată din 19 februarie 2013, formulată în cadrul cauzei civile intentate la acțiunea societății pe acțiuni „Horus" și prin care, în scopul asigurării procedurii judiciare pe cauza civilă nr. 2-1872/12 la acțiunea depusă de societatea pe acțiuni „Horus", Serghei Cavcaliuc, Gheorghe Seicaș, Liubovi Gori împotriva societății cu răspundere limitată „Melconic", Olga Gherciu, Elvira Gherciu privind recunoașterea dreptului de proprietate, s-a solicitat efectuarea unui act de inspectare asupra construcției din *****, cu expunerea asupra următoarelor aspecte a existența sau inexistența apartamentelor cu nr. 4 de la *****, nr. 8 de la etajul 3 și nr. 12 de la etajul 4 cu suprafața de ***** pentru fiecare imobil și totodată verificarea existenței sau inexistenței a **două locuri de parcare cu nr. 4** cu suprafața totală de 33,6 m.p.

Pe parcursul examinării prezentului litigiu, reprezentanții pârâților nu au putut explica de ce în cadrul procesului intentat la acțiunea acestora, au formulat cerere de întocmire a unui act de inspectare asupra construcției din *****, cu expunerea asupra următoarelor aspecte a existența sau inexistența apartamentelor cu nr. 4 de la *****, nr. 8 de la etajul 3 și nr. 12 de la etajul 4 cu suprafața de ***** pentru fiecare imobil și totodată verificarea existenței sau inexistenței a două locuri de parcare cu nr. 4 cu suprafața totală de 33,6 m.p.

Astfel, se deduce că, Agenția Servicii Publice a înregistrat ilegal dreptul de proprietate al societății comerciale „Horus" societate cu răspundere limitată asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** - loc de parcare nr. 9 cu cota parte - 4,35% și nr. 10 cu cota-parte de 4,35%, amplasat în mun. Chișinău, *****. Or, locurile de parcare respective aparțin lui Serghei Harghel, în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, care stabilea expres recunoașterea după reclamant a dreptului de proprietate dobândit în temeiul contractului nr. 07 din 1 iunie 2006, încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Melconic" asupra apartamentelor ***** și asupra 2 locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei de locuit din ***** mun. Chișinău, în partea stângă de la lift.

În aceste condiții, instanța de judecată concluzionează că, înregistrarea efectuată de către Agenția Servicii Publice pe numele societății comerciale „Horus" societate cu răspundere limitată asupra locului de parcare nr. 9 cu cota-parte de 4,35% și a locului de parcare nr. 10 cu cota-parte de 4,35%, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013 și a deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-3477/14 din 3 decembrie 2014, contravine legii și urmează a fi declarată nulă. Or,

dreptul a fost greșit calificat de registrator, așa cum, actul translativ de proprietate (hotărârea judecătorească) nu indică obiectul dreptului de proprietate în sensul identificării acestuia, inclusiv inexistența în prezent a dreptului înscris.

De altfel, instanța de judecată reiterează că, prin înregistrarea locurilor de parcare nr. 9 și 10 în drept de proprietate după societatea cu răspundere limitată „Horus”, se aduc atingeri dreptului de proprietate al lui Serghei Harghel, dobândit în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, drept protejat prin prisma dispozițiilor art. 1 Protocolul 1 adițional la CEDO și art. 46 din Constituție.

Având în vedere faptul că, instanța de judecată a constatat nulitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare litigioase după societatea cu răspundere limitată „Horus”, instanța va dispune efectuarea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele societății cu răspundere limitată „Horus” asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 3 decembrie 2014.

*Cu referire la cerințele reclamantului Serghei Harghel privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare (parcarea nr. 9 și 10) nr. 3665 din 7 iulie 2016, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Horus” și Vadim Dimov; radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Vadim Dimov asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,16 % și nr. 10 cu cota parte de 4,04%, amplasat în mun. Chișinău, *****; precum și declararea nulității actelor de transmitere-primire din 28 iunie 2018 (0100/19/93170), pentru locul de parcare nr.9 cu S-16,9 m.p. și din 28 iunie 2018 (0100/19/93163), pentru locul de parcare nr.10 cu S-16,4 m.p., instanța de judecată menționează următoarele.*

În conformitate cu prevederile art. 206 din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa. Pot constitui obiect al actului juridic și bunurile viitoare.

Conform art. 207 din Codul Civil (în redacția 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.

Conform art. 216 din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Potrivit prevederilor art. 217 din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), nulitatea absolută a actului juridic

poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 220 alin. (1) din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Articolul 753 din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019) statuează că, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă prețul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părțile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Pentru ca un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil să fie considerat valabil necesită ca acesta să întrunească cumulativ următoarele condiții: să fie încheiat în formă scrisă și autentificat notarial, să existe acordul părților pentru încheierea contractului respectiv, părțile contractante să fie împuternicite în acest sens, obiectul contractului să fie licit și să fie inclus în circuitul civil, cumpărătorul să achite vânzătorului prețul imobilului, bunul imobil să fie transmis în proprietate de vânzător cumpărătorului, precum și vânzătorul să dețină dreptul de proprietate la data încheierii contractului asupra bunului.

Pentru a aprecia asupra valabilității contractului de vânzare-cumpărare, este necesar de stabilit respectarea condițiilor de valabilitate de fond și de formă la data încheierii sale.

În materia de drept civil, prin condițiile de valabilitate a contractului se înțeleg toate cerințele stabilite de lege sau de părți pentru valabilitatea actului juridic civil. În cazul când nu sunt întrunite aceste condiții, actul nu poate exista sau dacă există nu este valabil.

Condițiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiții de fond și de formă. Cerințele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect și cauză reprezintă condiții de fond, iar cele de fond se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință, cum este cerința autentificării, sunt condiții de formă.

Se atestă că, nerespectarea condițiilor de valabilitate a unui contract/act juridic, atrage după sine nulitatea contractului.

Instanța reiterează că, nulitatea este sancțiunea de drept civil prin care actul juridic ce nu îndeplinește condițiile de validitate cerute de lege, este lipsit de efectele ce contravin legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Analizând normele legale citate *supra* în raport cu circumstanțele de fapt ale speței, instanța de judecată constată că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 3665 din 7 iulie 2006, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Horus”, în calitate de vânzător, din numele căreia acționa reprezentantul în bază de procură Elmira Gadjamova și

Vadim Dimov, în calitate de cumpărător, este lovit de nulitate absolută.

Or, în mod cert s-a stabilit că, dreptul de proprietate al vânzătorului societatea cu răspundere limitată „Horus” asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10 a fost înregistrat cu abateri de la prevederile legale și de la actele anexate la dosarul cadastral, iar prin soluția judecătorească luată *supra* s-a hotărât declararea nulității înregistrării acestui drept, astfel că, odată cu declararea nulității acestei înregistrări, toate actele juridice de dispoziție emise în privința locurilor de parcare nr. 9 și nr. 10, de către societatea cu răspundere limitată „Horus”, sunt lovite de nulitate absolută.

Sub acest aspect, instanța enunță că, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, este necesar ca vânzătorul să dețină în mod valabil dreptul de proprietate asupra obiectului contractului.

În condițiile speței, s-a constatat că, deși la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 3665 din 7 iulie 2016, societatea cu răspundere limitată „Horus” deținea cu drept de proprietate cele două locuri de parcare, prin soluția dispusă în speță s-a constatat nulitatea înregistrării acestui drept, situație ce denotă că, vânzătorul a înstrăinat un bun imobil care nu-i aparținea cu drept de proprietate.

În consolidarea acestei concluzii, instanța evidențiază că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu Vadim Dimov, societatea cu răspundere limitată „Horus” cunoștea că nu putea să înstrăineze cele două locuri de parcare, fiind conștientă de faptul că, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013, nu i-a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra acestor 2 locuri de parcare.

Ținând cont de faptul că, actul de transmitere-primire (loc de parcare nr. 9 cu s. tot. 16,9 m.p.) din 28 iunie 2018 (0100/19/93170) și actul de transmitere-primire (loc de parcare nr. 10 cu s. tot. 16,4 m.p.) din 28 iunie 2018 (0100/19/93163), sunt acte juridice subsecvente contractului de vânzare-cumpărare nr. 3665 din 7 iulie 2016, instanța concluzionează că și aceste acte juridice sunt lovite de nulitate absolută și urmează a fi constatată nulitatea acestora. Or, instanța a stabilit că, inițialul proprietar al locurilor de parcare, societatea cu răspundere limitată „Horus” a dobândit dreptul de proprietate asupra acestora fără a deține o confirmare că prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 28 iunie 2013, i-a fost recunoscut dreptul de proprietate anume asupra acestor două locuri de parcare.

Instanța reiterează că, dobânditorul Vadim Dimov, nu poate invoca că este dobânditor de bună-credință a locurilor de parcare nr. 9 și nr. 10, iar în susținerea aceste concluzii se impun a fi precizate următoarele.

Conform dispozițiilor art. 9 alin. (1) din Codul Civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu

ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 307 alin. (1) din Codul Civil, este considerată posesor de bună – credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

În interpretarea corectă a normei enunțate, se va avea în vedere că, buna-credință este un element subiectiv, care constă în convingerea posesorului că cel de la care a dobândit imobilul (terenul) avea toate însușirile cerute de lege pentru a-i putea transmite proprietatea. Ea trebuie să existe la data dobândirii imobilului (terenului).

În litigiul deferit judecății în prezenta speță, pârâtul Vadim Dimov nu a prezentat probe care să confirme că este proprietar de bună-credință, or, înscrisurile dosarului confirmă în mod cert că cele două locuri de parcare au intrat în proprietatea societății cu răspundere limitată „Horus” și în circuitul civil în mod ilicit, iar pârâtul nu poate invoca buna-credință pentru a înlătura incidența dispozițiilor nulității absolute a contractului și a actelor de transmitere-primire a locurilor de parcare din 28 iunie 2018.

Mai mult decât atât, așa cum a fost constatat, locurile de parcare nr. 9 și 10 nu au fost posedate de pârâtul Vadim Dimov, fapt confirmat atât prin biletul lăsat pe parbrizul mașinii reclamantului, cât și prin răspunsul ACC-324, prin care s-a indicat că, locurile de parcare cu nr. 9 și 10 situate în subsolul casei de locuit din ***** mun. Chișinău sunt folosite și posedate de Serghei Harghel. Alte argumente care să ateste contrariu nu au fost prezentate de către pârâtul Vadim Dimov.

*Cu referire la cerința lui Serghei Harghel privind înregistrarea pe numele lui Serghei Harghel a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, instanța de judecată relevă următoarele.*

Potrivit art. 423 din Codul Civil, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvîrșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Norma legală enunțată *supra* stabilește două modalități distincte de aplicare a legii materiale la examinarea cererilor de înregistrate, și anume:

1. cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului;
2. cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la

data săvîrșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii.

Se atestă că, prin acțiunea deferită judecății în prezenta speță s-a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate al lui Serghei Harghel asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10 din subsolul blocului locativ din *****.

Instanța menționează că, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 4 martie 2011, *inter alia* s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Serghei Harghel către societatea cu răspundere limitată „Melconic", Olga Gherciu, Elvira Gherciu, Vitalie Timofti, Corina Timofti, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, declararea nulității contractului de investiții; s-a recunoscut după Serghei Harghel dreptul de proprietate, dobândit în temeiul contractului nr. 07 din 1 iunie 2006, încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Melconic" și a acordului adițional din 2 iulie 2008, asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din ***** și asupra două locuri de parcare de ***** fiecare, situate în subsolul casei din *****, în partea stângă de la lift; s-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Serghei Harghel asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din *****, precum și asupra a două locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift, după Serghei Harghel, conform prevederilor art. 320 Codul Civil; s-a indicat, că hotărârea judecătorească în această parte este translativă de proprietate și conform prevederilor art. 257 Codul de procedură civilă, se dispune executarea ei imediată.

Deci, este cert că, printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, s-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Serghei Harghel asupra apartamentelor *****, cu suprafața de ***** fiecare, situate la *****, în casa de locuit nr. 1 din *****, precum și asupra a două locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit din *****, în partea stângă de la lift, după Serghei Harghel, conform prevederilor art. 320 Codul Civil.

În conformitate cu prevederile art. 430 din Codul Civil, în cazul în care persoana obligată să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altei persoane un drept supus înregistrării nu își execută obligațiile necesare pentru înregistrarea în registru, persoana îndreptățită poate cere instanței de judecată să dispună efectuarea înregistrării de către deținătorul registrului (acțiune în efectuarea înregistrării). Acțiunea în efectuarea înregistrării se prescrie în termen de 3 ani în condițiile legii. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că cel obligat nu și-a dat consimțământul la înregistrare. Dacă acțiunea în efectuarea înregistrării a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească își va extinde efectul și în raport cu toate persoanele care au dobîndit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, fără consimțământul lor, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant în proces. Dispoziția prezentului alineat se aplică chiar

dacă dobînditorii respectivi nu au fost atraşi în proces, nefiind necesară introducerea unei acţiuni separate împotriva lor. Hotărîrea judecătorească prin care se admite acţiunea în efectuarea înregistrării este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Totodată, art. 428 din Codul Civil prevede că, înregistrarea dobîndirii unui drept supus înregistrării se poate efectua numai: a) dacă el se dobîndeşte de la persoana care, la data depunerii cererii de înregistrare, este înregistrată ca titular al dreptului care se transmite ori se grevează; sau b) dacă el se dobîndeşte de la persoana care, înainte de înregistrarea dobîndirii dreptului în folosul său conform lit. a), s-a obligat să-şi greveze dreptul, iar ambele înregistrări se cer concomitent. Dispoziţiile alin. (1) nu se aplică celui care dobîndeşte dreptul de proprietate cu ocazia înregistrării primare în registru a obiectului dreptului supus înregistrării. Dacă în registru un soţ este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun, înstrăinarea sau grevarea acelui drept se va înregistra numai cu acordul celuilalt soţ, acord cuprins în actul juridic de dispoziţie ori într-un înscris separat în forma cerută de lege.

Analizând înscrisurile cauzei în raport cu normele legale citate mai sus, instanţa de judecată va admite cerinţa lui Serghei Harghel cu privire la înregistrarea pe numele lui Serghei Harghel a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % şi nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în *****, aşa cum, prin înscrisurile cauzei se confirmă în mod cert că, locurile de parcare nr. 9 şi 10, aparţin cu drept de proprietate lui Serghei Harghel în baza hotărârii Judecătoriei Râşcani mun. Chişinău nr. 2-1881/2011 din 4 martie 2011 şi în baza contractului de participare la capitalul social pentru construcţia locuinţei din 1 iunie 2006.

Instanţa menţionează că, înscrisurile administrate la actele cauzei şi cercetate în şedinţa de judecată în modul stabilit, nicidecum nu pot justifica inacţiunea organului cadastral de a supune înregistrării dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel asupra celor două locuri de parcare.

În acest sens, este de menţionat că, dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel asupra celor două locuri de parcare, s-a născut din maxima diligenţă manifestată de către reclamant la momentul încheierii contractului de participare la capitalul social pentru construcţia locuinţei, dar şi data emiterii hotărârii judecătoreşti din 4 martie 2011, şi urmează a fi protejat în lumina garanţiilor fireşti dreptului real asupra bunurilor.

De astfel, se impune a fi precizat că, în situaţia în care Statul, prin intermediul organelor sale abilitate, a recunoscut dreptul de proprietate al lui Serghei Harghel asupra celor două locuri de parcare, reclamantului nu-i poate fi opusă lipsa unei diligenţe, şi după caz, transferul dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, care urmează a fi exercitat în mod perpetuu şi absolut.

Instanţa nu poate lăsa fără o apreciere nici faptul că, din momentul emiterii hotărârii judecătoreşti cu privire la încuviinţarea înregistrării dreptului de proprietate al lui Serghei Harghel asupra

celor două locuri de parcare, reclamantul a posedat și a folosit cele două locuri de parcare ca un bun proprietar.

Circumstanțe de fapt respective, confirmate prin lucrările dosarului, reprezintă probe incontestabile ce descalifică argumentele pârâților pe marginea cerinței de înregistrare a dreptului, reieșind din principiile ce guvernează dreptul de proprietate și necesită o reevaluare juridică din perspectiva preeminenței dreptului garantat de cadrului legislativ parte a sistemului de drept al Republicii Moldova, atât pe domeniul dreptului asupra bunurilor, cât și pe domeniul securității raporturilor juridice.

Sub acest aspect, instanța evidențiază că, Convenția Europeană și Protocoalele adiționale la aceasta, constituie tratate internaționale la care Republica Moldova este parte.

Or, conform art. 4 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova și Hotărârii Curții Constituționale nr. 55 din 14 octombrie 1999 „privind interpretarea unor prevederi ale art.4 din Constituția Republicii Moldova", Convenția Europeană constituie o parte integrantă a sistemului legal intern și, respectiv, prevederile ei trebuie aplicate direct, ultima având prioritate față, de restul legilor interne care îi contravin.

Conform art. 12 alin. (1), (2) și (4) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească soluționează cauzele civile în temeiul Constituției Republicii Moldova, al tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, al hotărîrilor și deciziilor Curții Europene a Drepturilor Omului, al hotărîrilor Curții Constituționale, al legilor organice și ordinare, al hotărîrilor Parlamentului, al decretelor Președintelui Republicii Moldova, al hotărîrilor și ordonanțelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorități administrative centrale și ale autorităților administrației publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanța aplică uzanțele dacă acestea nu contravin ordinii publice și bunelor moravuri.

(2) Dacă, la judecarea cauzei civile, se constată că o lege sau un alt act normativ nu corespunde unei legi sau unui alt act normativ cu o putere juridică superioară, instanța aplică normele legii sau ale altui act normativ care are putere juridică superioară.

(4) Dacă în tratatul internațional la care Republica Moldova este parte sînt stabilite alte reglementări decît cele prevăzute de legislația internă, instanța, la judecarea cauzei, aplică reglementările tratatului internațional.

În concluzia celor enunțate, instanța de judecată reiterează că, sarcina primordială cu privire la aplicarea Convenției Europene revine instanțelor naționale, care trebuie să verifice dacă legea sau actul, care urmează a fi aplicate și care prevede drepturi și libertăți proclamate de Convenția Europeană, sînt compatibile cu prevederile acesteia, că Statul este responsabil pentru omisiunile autorităților cărora le-a delegat sarcini în vederea respectării drepturilor și a libertăților fundamentale ale omului și care nu au întreprins măsuri prompte și adecvate în vederea executării acestora, iar deciziile, acțiunile (inacțiunile) autorităților trebuie să corespundă nu doar legislației Republicii Moldova, dar și principiilor generale unanim recunoscute, normelor dreptului internațional, tratatelor

internaţionale ratificate de Republica Moldova, inclusiv Convenţiei Europene şi Protocoalelor sale în interpretarea Curţii Europene (art. 4 alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova, art. 2 şi 12 Cod de procedură civilă).

Constituţia Republicii Moldova, prin art. 46 şi art. 127 garantează dreptul la proprietate, instituind normele constituţionale în conformitate cu care statul asigură dreptul de proprietate, ocroteşte şi garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

Reglementări similare sunt reţinute şi de Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, Protocolul adiţional nr. 1, art. 1, care recunoaşte dreptul oricărei persoane fizice sau juridice la respectarea bunurilor sale, precizând că nimeni nu poate fi lipsit de proprietate decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de Lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional, ceea ce semnifică inclusiv că orice fapt, act şi/sau acţiune care îngrădeşte dreptul de proprietate este contrar Convenţiei şi implicit dreptului la respectarea bunului, or proprietarul dispune de posesia, folosinţa şi dispoziţia asupra acestuia, elementele dreptului de proprietate urmând să determine posibilitatea reală şi fără impedimente a exploatării proprietăţii, exploatare care ar fi iluzorie fără instituirea dreptului real la valorificare a terenului aferent, inclusiv dreptul de a-şi exercita oportunitatea deplină la libera alegere a modului de folosinţă.

Jurisprudenţa Curţii Europene pentru Drepturile Omului accentuează asupra perceptului general al necesităţii respectării dreptului de proprietate conform art. 1 (1) din Protocolul adiţional nr. 1, potrivit căruia „orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale”. Altfel spus, această normă impune obligaţia statelor contractante de a respecta dreptul de proprietate în substanţa sa, ţinând cont de domeniul de aplicare dezvoltat de jurisprudenţa europeană în materie.

Prin urmare, principiul statului de drept (consfinţit de art. 1 din Constituţie) impune ca abilitarea executivului de a adopta acte administrative într-un domeniu sau altul să fie suficient determinată şi limitată prin lege, după conţinut, obiect, scop, astfel încât intervenţiile acestuia să fie previzibile şi cuantificabile pentru persoanele fizice şi juridice, inclusiv în situaţia în care generează pentru ei noi sarcini.

Aceste sarcini urmează a fi suficient de cunoscute pentru a permite evaluarea măsurii în care administraţia poate să intervină în sfera drepturilor sale, or în virtutea principiului statului de drept, este necesar a asigura, pe cît este posibil, protecţia persoanei faţă de intervenţiile autorităţilor publice.

Jurisprudenţa Curţii Europene (cauza *Papamichalopoulos contra Greciei*) statuează asupra abţinerii Statului la exercitarea unor măsuri care prin efectul real ar putea produce o privare a dreptului de proprietate şi care ar putea fi asimilată unei exproprieri de fapt, or din moment ce Convenţia are ca scop protejarea unor drepturi concrete şi efective, pierderea dreptului de a se folosi şi de a

dispune de bun, sunt echivalente pentru proprietar cu o expropriere în fapt, incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor.

În litigiul deferit judecăţii în prezenta speţă, este evident că Serghei Harghel, în mod liber, guvernat de o hotărâre judecătorească irevocabilă, a avut permisiunea de a poseda şi folosi cele două locuri de parcare litigioase, fiind instituite garanţii în lumina jurisprudenţei Curţii Europene pentru Drepturile Omului la proprietate, dar, şi la speranţa legitimă de a dispune de toate elementele dreptului de proprietate, inclusiv dreptul la înregistrarea dreptului de proprietate.

Deci, indiferent de abordările participanţilor, instanţa de judecată nu poate accepta observaţiile cu privire la faptul că, cele două locuri de parcare ar aparţine unei alte persoane, or, în speţă, o asemenea abordară este contrară Convenţiei Europene pentru Drepturile Omului şi implicit art. 1 Protocolul 1 din Convenţie, ce asigură titularului de drepturi respectul asupra bunurilor sale în formele prevăzute de Lege, nesocotirea unor asemenea reglementări cu forţă juridică superioară fiind echivalentă cu expropriere, incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor, fapt ce este inadmisibil.

În speţă, călăuzindu-se de prevederile Convenţiei Europene pentru Drepturile Omului, instanţa susţine că, în situaţia în care printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă s-a încuviinţat pentru Serghei Harghel înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare nr. 9 şi nr. 10, nici instanţa de judecată, nici organul cadastral şi nici terţii nu pot nega dreptul reclamantului la proprietate, dobândit în baza unui act juridic valabil şi a unei hotărâri judecătoreşti irevocabile.

Or, prin acceptarea unei asemenea abordări, ar putea fi încălcat şi principiul securităţii raporturilor juridice, în componenta sa referitoare la preeminenţa dreptului, principiul statului de drept şi legalităţii. O asemenea conduită pune serioase semne de întrebare cu privire la securitatea raporturilor juridice invocate cu privire la actul administrativ drept temei de refuz, întrucât echivalează cu posibilitatea autorităţilor publice de a ocoli cadrul legal în orice condiţii şi perioade în timp, contrar principiului legalităţii, în detrimentul altor drepturi ale persoanelor fizice şi juridice, în speţă a lui Serghei Harghel, deţinător al dreptului real asupra bunurilor imobile.

În jurisprudenţa Curţii Europene pentru Drepturile Omului s-a stabilit că, principiul securităţii raporturilor juridice decurge implicit din Convenţia Europeană pentru drepturile omului şi a libertăţilor fundamentale şi constituie unul dintre principiile endogene ale statului de drept.

Curtea Europeană a statuat că, odată ce statul adoptă o soluţie, aceasta trebuie să fie pusă în aplicare cu claritate şi coerenţă rezonabile pentru a evita pe cât este posibil insecuritatea juridică şi incertitudinea pentru subiectele de drept vizate de către măsurile de aplicare a acestei soluţii (Hotărârea Curţii din 01.12.2005 pronunţată în cauza *Paduraru împotriva României*, paragraful 92, sau Hotărârea din 06.12.2007 pronunţată în cauza *Beian împotriva României*, paragraful 33).

În concluzie, respectarea actelor emise reprezintă o obligaţie fundamentală într-un stat de drept, iar orice acţiune a autorităţilor publice trebuie să fie subsumată acestui obiectiv.

Instanţa apreciază ca fiind neîntemeiate argumentele pârâţilor cu privire la faptul că, reclamantul induce în eroare despre faptul că locurile de parcare nr. 9 și 10, îi aparţin cu drept de proprietate, or, după cum s-a indicat *supra* prin hotărâre judecătorească irevocabilă, lui Serghei Harghel i s-a încuviinţat înregistrarea dreptului de proprietate asupra 2 locuri de parcare din partea stânga de lift, drept ce a fost neglijat de organul cadastral, care s-a eschivat până la moment de la executarea unei hotărâri judecătoreşti irevocabile.

Totodată, este eronat și contrar înscrisurilor administrate la dosar argumentul reprezentantului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” precum că, Serghei Harghel nu a depus cerere de înregistrare a dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare nr. 9 și 10. Or, din analiza dosarului rezultă că, la data de 15 martie 2013 Serghei Harghel a depus cerere de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentelor ***** și asupra a 2 locuri de parcare, situate în subsolul casei de locuit în partea stângă de la lift, conform hotărârii irevocabile.

Corespunzător, instanţa conchide că, cerinţa lui Serghei Harghel privind înregistrarea pe numele său a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9 cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10 cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, este întemeiată și urmează a fi admisă.

Într-o altă ordine de idei instanţa menţionează că, prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii acţiunii), cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 83 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii acţiunii), taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

(2) În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul și valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale și în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîștig 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 pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Raportând prevederile legale la circumstanţele speţei instanţa evidenţiază că, dat fiind faptul că Harghel Serghei a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată și a obţinut câștig de cauză, în

temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța va obliga partea care a pierdut procesul, în cazul din speță „HORUS” S.R.L., I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE” și Dimov Vadim, să plătească în mod solidar lui Harghel Serghei, taxa de stat în sumă de 550 lei, dovada achitării căreia este anexată la dosar (vol. I, f. d. 2).

În conformitate cu art. 90 alin. (1) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte:

a) sumele plătite martorilor, interpreților, experților și specialiștilor.

Instanța de judecată menționează că, Harghel Serghei a suportat cheltuieli de traducere în sumă de 768 lei, fapt confirmat prin bonul fiscal din 24.08.2021 (vol. I, f. d. 82).

Totodată, în conformitate cu art. 90 alin. (1) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte:

h) cheltuielile de executare a actelor judiciare.

Instanța reiterează că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-21441/2021 din 17 septembrie 2021, s-a admis parțial cererea de aplicare a măsurilor de asigurare formulată de Serghei Harghel. S-a aplicat interdicția de înstrăinare a bunului imobil - cu numărul cadastral *****, loc de parcare nr. 9, cu suprafața totală de 16,9 m.p. cu cota-parte – 4,35 % și nr. 10, cu suprafața totală de 16,4 m.p., cu cota parte de 4,35 %, amplasat în mun. Chișinău, *****, care este înregistrat după Vadim Dimov, cod personal (IDNP) *****, până la soluționarea irevocabilă a litigiului. În rest, cererea de asigurare a acțiunii, s-a respins din lipsă de temei (vol. I, f. d. 85-88).

Instanța de judecată menționează că, Harghel Serghei a suportat cheltuieli de executare a încheierii de asigurare a acțiunii în sumă de 2400 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului din 04.10.2021 (vol. I, f. d. 95).

Raportând prevederile legale la circumstanțele speței instanța evidențiază că, dat fiind faptul că Harghel Serghei a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată și a obținut câștig de cauză, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța va obliga partea care a pierdut procesul, în cazul din speță „HORUS” S.R.L., I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE” și Dimov Vadim, să plătească în mod solidar lui Harghel Serghei, suma de 768 lei cu titlu de cheltuieli de traducere și suma de 2400 lei cu titlu de cheltuieli de executare a încheierii de asigurare a acțiunii.

Totodată, în accepțiunea art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

Instanța de judecată menționează că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în practica sa constantă 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 (a se vedea 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.).

Cele descrise se desprind și din prevederile legale interne statuate la art. 96 alin. (1) și alin. (1^1) din Codul de procedură civilă, în conformitate cu care instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

(1^1) Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut cîștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

La caz, s-a solicitat încasarea sumei de 10 626 lei pentru asistența juridică prestată de avocatul Olga Burea, fapt confirmat prin bonul de plată seria QL nr. 915434 din 04.08.2021, sumei de 10 625,75 lei pentru asistența juridică prestată de avocatul Pagoni Domnița, fapt confirmat prin bonul de plată seria DAA nr. 30676000 din 04.08.2021, sumei de 9980,60 lei pentru asistența juridică prestată de avocatul Olga Burea, fapt confirmat prin factura fiscală din 19.11.2021 și sumei de 9980,60 lei pentru asistența juridică prestată de avocatul Pagoni Domnița, fapt confirmat prin factura fiscală din 18.11.2021, anexate la actele dosarului (vol. I, f. d. 5, 6, 146, 147).

Așadar, analizând aportul avocaților la soluționarea speței, timpul și munca depusă de către aceștia, rezultatul obținut, justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză și complexitatea cauzei civile, *precum și soluția de admitere a acțiunii*, instanța de judecată consideră legal și întemeiat de a admite parțial solicitarea cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică, urmând a se încasa în mod solidar de la „HORUS” S.R.L., I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE” și Dimov Vadim, în beneficiul lui Harghel Serghei, suma de 20 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, care sunt apreciate de către instanță în raport cu criteriile „real, necesar și rezonabil”.

În rest, cererea de chemare în judecată în partea solicitării compensării cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

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

Respectiv, în limita probatoriului administrat instanța apreciază că, circumstanțele invocate în acțiune concretizată au fost probate în mod convingător, nefiind dezbătute de către pârâți.

În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Intima convingere a instanței în aprecierea temeiniciei prezentei acțiuni pe lângă aprecierea multiaspectuală a probelor administrate și normelor de drept pertinente au determinat adoptarea soluției de admitere parțială a acțiunii, în sensul descris în prezenta hotărâre.

În conformitate cu art. 94, 96, 236 și art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ș t e :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Harghel Serghei împotriva „HORUS” S.R.L., I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE” și lui Dimov Vadim, intervenient accesoriu A.P.C. „A0150-0086”, cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, efectuarea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și actelor de transmitere-primire, radierea dreptului de proprietate înregistrat asupra locurilor de parcare, înregistrarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se declară nulitatea înregistrării pe numele „HORUS” S.R.L., a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, locuri de parcare nr. 9, cota-parte 4,35% și nr. 10, cota-parte 4,35%, amplasat în mun. Chișinău, *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013 și a deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-3477/2014 din 03 decembrie 2014.

Se efectuează rectificările în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele „HORUS” S.R.L., asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, locuri de parcare nr. 9, cota-parte 4,35% și nr. 10, cota-parte 4,35%, amplasat în ***** *****, înregistrat în baza hotărârii Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău nr. 2-1872/2011 din 28 iunie 2013 și a deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-3477/2014 din 03 decembrie 2014.

Se declară nul contractul de vânzare-cumpărare (parcarea nr. 9 și nr. 10) nr. 3665 din 07 iulie 2016 încheiat între „HORUS” S.R.L., în calitate de vânzător și Dimov Vadim în calitate de cumpărător.

Se declară nul actul de transmitere-primire (loc de parcare nr. 9 cu suprafața totală de 16,9 m.p.) din 28 iunie 2018.

Se declară nul actul de transmitere-primire (loc de parcare nr. 10 cu suprafața totală de 16,4 m.p.) din 28 iunie 2018.

Se radiază dreptul de proprietate înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, pe numele lui Dimov Vadim, IDNP *****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, locuri de parcare nr. 9, cota-parte 4,16% și nr. 10, cota-parte 4,04%, din suprafața de 406,4 m.p.

Se înregistrează pe numele lui Harghel Serghei, IDNP *****, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, locuri de parcare nr. 9, cota-parte 4,16% și nr. 10, cota-parte 4,04%, din suprafața de 406,4 m.p., amplasat în ***** *****.

Se încasează în mod solidar de la „HORUS” S.R.L., IDNO 1002600011498, cu sediul în mun. Chișinău, str. Mihail Sadoveanu, 4/10, I.P. „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE”, IDNO 1023601000142, cu sediul în mun. Chișinău, str. Alexandr Pușkin, 47, și Dimov Vadim,

IDNP *****, data nașterii *****, domiciliat în *****, în beneficiul lui Harghel Serghei, IDNP *****, data nașterii *****, domiciliat în ***** *****, *****, suma de 550 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 20000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suma de 768 lei cu titlu de cheltuieli de traducere și suma de 2400 lei cu titlu de cheltuieli de executare a încheierii de asigurare a acțiunii, iar în total suma de 23718 (douăzeci și trei mii șapte sute optsprezece) lei.

În rest, cererea de chemare în judecată în partea solicitării compensării cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător **Vitalie Stratan**