Dosarul nr 2-18821/2019 **H O T Ă R Â R E**

În numele Legii

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat public în ședința din 09 noiembrie 2023
Cererea de apel nemotivată a fost depusă la 06 decembrie 2023
Hotărârea motivată a fost întocmită la 20 decembrie 2023
09 noiembrie 2023
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Daria Sușchevici
Grefierii Ana-Maria Buraga și Marina Chiosa

Cu participarea reprezentantului reclamantei- pârât SRL „Brantom- International", Avtudov Denis, a pârâtului –reclamant Țurcanu Corneliu, a reprezentanților pârâtei SA„Scana„ Vasiliev Ruslan și Culcițchi Anatolie și în lipsa pârâților Consiliul și Primăria mun. Chișinău, Buhalov Ghenadi, Salamatina Irina, intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Constantinescu Elena, Cernov Rodica, fiind respectată procedura de citare legală,

A examinat în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Brantom -International" către Consiliul și Primăria mun. Chișinău, SA „Scana", Buhalov Ghenadi, Salamatina Irina, Turcanu Corneliu, intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Constantinescu Elena și Cernov Rodica privind anularea actelor juridice și acțiunea reconvențională depusă de Turcanu Corneliu către SRL „Brantom International", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind rectificarea înscrisurilor,

A CONSTATAT;

Poziția și solicitările reclamantei SRL „Brantom -International";

Reclamanta SRL „Brantom -International", la data de 15 februarie 2017, s-a adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată către Consiliul și Primăria mun. Chișinău, SA „Scana", Buhalov Ghenadi, Salamatina Irina, Turcanu Corneliu, intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Constantinescu Elena și Cernov Rodica privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, a bunului imobil identificat cu nr.cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, **********, cu suprafața totală de***** m.p.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta SRL „Brantom -International", a indicat că, la data de 23 noiembrie 2015 între SA "Scana", în calitate de vânzător și Țurcanu Corneliu, în calitate de cumpărător a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare sub nr. *****, a bunului imobil identificat cu nr.cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, **********, cu suprafața totală de***** m.p., iar despre acest fapt reclamanta SRL "Brantom International" a aflat din conținutul cererii de recurs nr. 03c-808 din 24.05.2016 înaintată de SA "Scana" împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 13.04.2016 și decizia Curții de Apel Chișinău din 25.04.2016.

În același moment, potrivit încheierei Curții Supreme de Justiție nr. 2rh-218/15 din 23.12.2015 și în baza hotărârii Curții Europene pentru Drepturile Omului nr. 42572/09 din 10.02.2015, SRL "Brantom International" a restabilit dreptul patrimonial asupra imobilului dat. Consideră că în perioada când SRL"Brantom International" s-a aflat în litigii pentru apărarea dreptului patrimonial, asupra imobilului menționat, SA "Scana" a întreprins măsuri nelegitime prin care a obținut dreptul de proprietate asupra bunului identificat cu nr. cadastral *****, cu vânzarea ulterioară către Țuracanu Comeliu.

Reclamanta SRL „Brantom -International", mai indică că în urma tranzacțiilor dubioase prin care SA "Scana" a obținut dreptul de proprietate asupra imobilului cu transmiterea ulterioară a acestuia către

Țurcanu Comeliu i-au fost încălcate drepturile și interesele sale, ceea ce în conformitate cu art. 220 din Codul civil duce la nulitatea contractului.

Ulterior, la data de 05 decembrie 2017 SRL „Brantom International" a depus o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor, solicitând suplimentar recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din***** a bunului imobil identificat cu nr.cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, **********, cu suprafața totală de***** m.p. cu restituirea acestuia de la Buhalov Ghendai și Salamatin Irina către SA "Scana"; anularea Actului de predare-primire a fondurilor fixe în proprietate privată din *****, încheiat între Direcția general locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipiului Chișinău și SA "Scana" privind transmiterea la balanța SA "Scana" a bunului imobil din **********, înregistrat sub nr.cadastral ***** cu restituirea acestuia de la SA "Scana" către Direcția general locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipiului Chișinău; recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil identificat cu nr.cadastral ***** amplasat în *****, **********, cu suprafața totală de***** m.p. după SRL „Brantom International".

În susținerea pretențiilor sale, SRL „Brantom International" a indicat că, în rezultatul studierii dosarului cadastral cu nr. *****, prezentat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a constatat că în conformitate cu Actul de predare-primire a fondurilor fixe în proprietate privată din *****, Direcția general locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipiului Chișinău la data de ***** a transmis fără plată în proprietatea SA "Scana" bunul imobil din **********, iar transmiterea bunului imobil s-a realizat în temeiul deciziei Consiliului orășenesc Chișinău ********** din *****.

După studierea minuțioasă a conținutului acestei decizii, a ajuns la concluzia că Actul de predare-primire este unul ilegal, emis cu încălcarea competenței și prin abuz de putere, deoarece decizia Consiliului orășenesc Chișinău ********** din ***** nu prevede transmiterea în proprietate privată SA "Scana" a cărorva bunuri mobile, dar numai darea în arendă a unui lot de pământ de pe bd. Ștefan cel Mare pentru proiectarea și construcția unor obiecte comerciale. Consideră că în conformitate cu prevederile pct. 2 lit. b), d) din art. 14 al Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind -administrația publică locală, administrarea bunurilor domeniului public ale municipiului intră în competența exclusivă a Consiliului municipal Chișinău, și nicidecum a Direcției generale locative-comunale, iar procedura înstrăinării bunurilor municipal este reglementată de pct. 4), 5) ale art. 77 din Legea nr. 436 care prevede că înstrăinarea bunurilor municipiului, trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin deciziile consiliului local în temeiul expertizei. Plus la acestea, înstrăinarea concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Consideră că în cazul dat a avut loc o încălcare gravă a legislației ce ține de administrarea bunurilor proprietate publică și un abuz de serviciu din partea unor funcționari ai Direcției generale locativ-comunale.

La fel, reclamanta SRL,,Brantom International,, remarcă că Direcția generală locativ-comunală a ignorant faptul că imobilul dat s-a aflat în litigiul purtat între SA „Scana" și SRL „Brantom International" și cazul a ajuns până la Curtea Europeană pentru Drepturile Omului, care, în rezultatul examinării plângerii a decis, prin hotărârea din 10.02.2015 (cererea nr. 42527/09) că în cazul deposedării dreptului de proprietate a SRL „Brantom International"asupra imobilului din *****, mun. Chișinău, a avut loc o încălcare a art. 6 § 1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Ca urmare, celor indicate consideră că actul de predare-primire a fondurilor fixe în proprietate privată din ***** este nelegitim, care poate fi anulat în temeiul art. 26 al Legii nr. 793 din 10.02.2000 contenciosului administrativ, menționând că cererile prealabile înaintate către Direcția generală locativ-comunală și Consiliul mun. Chișinău nu au fost satisfăcute. Con

Reclamanta, pe cale de consecință consideră că sunt nelegitime toate tranzacțiile ulterioare de înstrăinare a bunului respectiv,iar în acest sens, privitor la contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din***** încheiat între SA "Scana" și Buhalov Ghendi, afirmă că acesta urmează a fi anulat în temeiul art. 228 din Codul civil, ca fiind încheiat prin dol, deoarece în momentul semnării contractului SA "Scana" știa că există o hotărâre CEDO (cererea nr. 42527/09) din 10.02.2015 în cauza SRL „Brantom International" și alții vs Moldova, deoarece la 15.04.2015 a fost înaintată o cerere de revizuire împotriva deciziei CSJ din 20.05.2009, prin care SRL „Brantom International" a fost deposedată de dreptul de proprietate asupra imobilului din *****.

Cu referire la contractul nr. *****din *****, încheiat între Buhalov Ghendi și Salamatina Irina în calitate de vânzători și Țurcanu Corneliu în calitate de cumpărător, susține că acesta a fost încheiat în baza unei erori considerabile și poate fi declarat nul în temeiul art. 227 pct. 2 șit. b) din Codul civil, deoarece la părțile contractante a existat o falsă reprezentare în privința calităților substanțiale ale obiectului actului juridic, deoarece în pct. 5 din contractul dat este menționat că imobilul vândut nu are vicii juridice, nu a format obiectul vreunui litigiu și nu există persoane terțe care pot pretinde asupra bunului, în timp ce deja exista hotărârea CEDO din 10.02.2014 și a fost pornită procedura de revizuire a deciziei CSJ din 20.05.2009.

Menționează că reieșind din prevederile art. 227 pct. 5 al Codului Civil este de accord să repare lui Țurcanu Corneliu prejudiciul în valoare de ***** MDL - prețul imobilului prevăzut de pct. 4 din contract.

În cadrul examinării cauzei, reclamanta SRL"Brantom International" a depus o cerere privind completarea temeiului acțiunii, prin care a relatat că, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, autentificat la data de***** de către notarul Andrei Bazaochi, Prudscoi Vladimir în calitate de vânzător a vândut SRL"Brantom International" apartamentul ***** situat pe adresa *****, mun. Chișinău, identificat prin nr. Cadastral *****.

La data de 13*****.2004, numărul cadastral atribuit imobilului a fost înlocuit de către OCT Chișinău a Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, cu numărul cadastral **********. Astfel, în baza contractului menționat, începând cu***** și până în momentul de față, unicul proprietar al apartamentului ***** cu suprafața de*****0 m.p. situat pe adresa bd. Ștefan cel Mare 137, mun. Chișinău, identificat prin numărul cadastral ********** este SRL"Brantom International", ceea ce se confirmă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Menționează că dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu a fost dobândit de SRL"Brantom International" și înregistrat în Registrul bunurilor imobile încă în anul 2002, cu mult timp înainte de semnarea Actului de primire-predare a fondurilor fixe în proprietate privată din ***** între Direcția generală locativ-comunală și SA „Scana", încheierea contractului nr. ***** din***** între SA "Scana" și Buhalov Ghenadi și încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2054 din ***** între Buhalov Ghenadi și Țurcanu Comeliu. Astfel, consideră că dreptul de proprietate asupra imobilului în cauză a fost înregistrat după SA "Scana" contrar prevederilor Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

La 12.06.2017 pârâtul Țurcanu Corneliu a depus referință în care a indicat că acțiunea SRL „Brantom International" este declarativă, lipsită de suport legal și probatoriu și pasibilă de a fi respinsă pe motiv că la momentul încheierii contractului de vânzare- cumpărare nr. *****din *****, Țurcanu Corneliu, în calitate de cumpărător a acționat cu diligență și bună credință, a verificat situația juridică a bunului și a constatat că bunul imobil cu nr. cadastral ***** nu era sechestrat sau grevat cu careva obligații sau interdicții și în privința acestuia nu erau notări privind existența cărorva litigii, iar vânzătorii

au cumpărat imobilul dat în temeiul contractului de vânzare- cumpărare a obiectului la licitație, autentificat de notarul Rodica Cernov sub nr. ***** din***** și figurau ca proprietari în extrasul din Registrul bunurilor imobile din *****.

Astfel, Țurcanu Corneliu susține că este dobânditor de bună-credință și conform art. 375 din Codul civil, bunurile dobândite cu titlu oneros nu pot fi revendicate de la dobânditorul de bună-credință.

Obiectând împotriva pretențiilor reclamantului pe acțiunea de bază SRL „Brantom International", pârâtul Buhalov Ghenadi în referința depusă a menționat că, a devenit proprietarul încăperii locative *****, cu suprafața de***** m.p. cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din data de*****, în urma participării la licitația cu strigare din data de *****. Este proprietar de bună credință și nu există careva temeiuri cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare contestat.

La data 02 martie 2018(f.d 190, vol.1) Țurcanu Corneliu a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL"Brantom International", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice I.P. privind rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, concretizată prin cererea din 02 mai 2018(f.d 22, vol.2), prin care a solicitat respingerea acțiunii acțiunii de bază și admiterea cerințelor de rectificare a înscrierii din Registrul Bunurilor Imobile la nr.cadastral ***** și radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierii privind dreptul SRL ''Brantom Internațional", IDNO ***** asupra bunului imobil cu nr.cadastral **********, înscris în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.***** din***** și radierea din Registrul Bunurilor Imobile la nr.cadastral *****, pct.*****, pct.*****, grevarea instituită la solicitarea SRL ''Brantom Internațional", IDNO *****, privind notarea din oficiu a hotărârii judecătorești.

În motivarea acțiunii reconvenționale, reclamantul-pârât Țurcanu Corneliu a invocat, că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat în calitate de cumpărător cu Buhalov Ghenadi și Salamatina Irina în calitate de vânzători, autentificat de notarul Elena Constantinescu, a devenit proprietar al apartamentului ***** cu suprafața totală de***** m.p., amplasat în mun.*****, bd. *****, identificat cu nr.cadastral *****.

Dreptul de proprietate a fost înscris în Registrul bunurilor imobile la nr. cadastral *****. Din cele invocate în acțiunea de bază a SRL ''Brantom International", rezultă că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din*****, autentificat de către notarul Andrei Bazaochi, SRL ''Brantom International" a cumpărat de la Prudscoi Vladimir apartamentul nr. l amplasat ***** bd. *****.

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 04.11.2005 s-a admis acțiunea SA ''Scana" și s-a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.l din *****, ***** încheiat la 28 februarie 2002 între Vladimir Prudscoi și SRL „Brantom International" și evacuarea SRL „Brantom Internațional" din încăperea în litigiu.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 februarie 2006 a fost respins apelul declarat de către SRL „Brantom Internațional" și menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 20.05.2009 s-a respins recursul declarat de către SRL „Brantom International" și s-a menținut decizia Curții de Apel Chișinău din 23 februarie 2006 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 04 noiembrie 2005 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a SA „Scana" împotriva „Brantom International" SRL, Vladimir Prudscoi ș.a. cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare și evacuare.

Urmare a deciziilor judecătorești în cauză, SA ''Scana" a redevenit proprietar al apartamentului nr.l din bd.***** mun.*****. Ulterior, din cauza datoriilor acumulate față de creditorii SA ''Scana", executorul judecătoresc ***** la ***** a aplicat sechestru asupra apartamentului nr.l din bd.*****

mun.*****, apartament care a fost vândut lui Buhalov Ghenadii în baza contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație publică nr.***** din*****, autentificat de notarul R. Cemov, iar în final, apartamentul nr.l din bd.***** ***** a fost vândut de către Buhalov Ghenadii și soția acestuia Salamatina Irina lui Corneliu Țurcanu, în baza contractului de vânzare-cumpărare din *****. Dreptul de proprietate al lui Comeliu Țurcanu asupra apartamentului nr.l din bd.***** mun.*****, cu suprafața de***** m.p. este înscris în registrul bunurilor imobile la numărul cadastral *****. Totodată, referitor la construcția cu numărul cadastral ********** - ce corespunde clădirii din bd.***** mun.*****, în care este amplasat un singur apartament - cu numărul 1, care aparține cu drept de proprietate lui Corneliu Țurcanu, este notat dreptul de proprietate al SRL ''Brantom International", în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din*****, autentificat de către notarul Andrei Bazaochi, cu mențiunea că sunt înscrieri la nivel de încăperi izolate. Conform planului cadastral al bunului imobil nr**********, construcția cu nr.cadastral ********** este compusă dintr-o singură încăpere izolată, cu nr.cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate lui Corneliu Țurcanu în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din *****, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

În același timp, contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din*****, autentificat de către notarul Andrei Bazaochi, în baza căruia este notat dreptul SRL ''Brantom Internațional" asupra construcției cu nr.cadastral ********** are ca obiect apartamentul nr.l cu nr.cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate lui Țurcanu Comeliu în baza contractului de vânzare-cumpărare din *****.

Astfel, reclamantul-pârât Țurcanu Comeliu consideră că înscrierea de la nr. cadastral ********** din Registrul bunurilor imobile în folosul SRL ''Barantom Internațional" nu corespunde situației juridice reale și urmează a fi rectificate.

În drept, reclamantul-pârât Țurcanu Comeliu și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 504, art. 505 alin.(l) lit.c) și art. 376 din Codul Civil.

Pârâtul pe acțiunea reconvențională SRL „Brantom Internațional" a depus referință la acțiunea reconvențională prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, invocînd că în conformitate cu prevederile art. 11 al Legii nr. 1543 din 25.02.1998, ținerea Registrului bunurilor imobile este de competența Agenției Serviciilor Publice și, respectiv, acțiunea cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile trebuie să fie înaintată organului de stat respectiv, deoarece acțiunile de rectificare a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile pot fi efectuate numai de către registratorii care au făcut intabulări în Registru, iar cerințele înaintate de Țurcanu Corneliu, fac obiect al litigiului în contenciosul administrativ, care se examinează în conformitate cu prevederile Legii nr. 793 din 10.02.2000 contenciosului administrativ, cu respectarea procedurii stabilite.

Plus la aceasta, necorespunderea înscrisului din Registrul bunurilor imobile cu situația juridică reală, conform art. 504 din Codul civil, presupune existența unei neconcordanțe a înscrisului din Registru cu conținutul documentelor ce adeveresc dreptul asupra bunului imobil supus înregistrării.

Astfel, rectificarea presupune schimbarea înscrisului în temeiul faptului că dreptul nu există sau dimpotrivă, înscrierea dreptului radiat greșit. Cazurile în care se admite rectificarea sunt stabilite în art. 505 din Codul civil, iar situația litigioasă dedusă judecății de Țurcanu Corneliu nu cade sub incidența art. 505 din Codul civil.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei- pârât SRL „Brantom- International", Avtudov Denis, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată, la fel a solicitat respingerea cererii reconvenționale depusă de Țurcanu Corneliu către SRL „Brantom International", intervenient accesoriu

Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea înscrisurilor.

În ședința de judecată, pârâtul –reclamant Țurcanu Corneliu, a respins cererea reclamantei-pârât SRL „Brantom- International”,ca fiind neîntemeiată cu admiterea cererii reconvenționale.

Reprezentanții pârâtei SA„Scana„ Vasiliev Ruslan și Culcițchi Anatolie , în cadrul ședinței de judecată, au respins cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Brantom- International”,

Reprezentanții pârâtului Consiliul și Primăria mun. Chișinău, pîrîții Buhalov Ghenadi, Salamatina Irina și intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Constantinescu Elena și Cernov Rodica, în cadtrul ședinței de judecată, nu au fost prezenți,fiind respectată procedura de citare legală, or potrivit prevederilor art. 102 alin(1) CPC al RM, participanții la proces înștiințați în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

Astfel, în temeiul art. 206 CPC al RM, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind reprezentantul reclamantei SRL „Brantom- International”, asupra acțiunii formulate, pârâtul –reclamant Țurcanu Corneliu, reprezentanții pârâtei SA„Scana„ Vasiliev Ruslan și Culcițchi Anatolie, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, cît și cererea reconvențională,prin prisma înscrisurilor atașate la acțiune, instanța de judecată conchide următoarele motive de drept și de fapt;

Potrivit 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 dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 375 alin. (1), (3) din Codul civil, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, Iară voia lor. Banii, titlurile de valoare la purtător și bunurile dobândite la licitație nu pot fi revendicate de la un dobânditor de bună-credintă.

Deci, instanța atestă să, potrivit dispozițiilor legale citate, rezultă în mod cert că bunurile dobândite la licitație nu pot fi revendicate de la un dobânditor de bună-credință, iar bună-credința dobânditorului este prezumată de lege și poate fi răsturnată doar prin probe admisibile, pertinente și concludente.

Astfel, înscrisurile cauzei atestă cu certitudine că, bunul imobil litigios, amplasat în mun. Chișinău, **********, cu suprafața totală de***** m.p., identificat cu nr.cadastral *****, a fost procurat de Buhalov Ghenadi de la SA”Scana” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, încheiat la 26 octombrie 2015, autentificat de notarul public Rodica Cernov, înregistrat cu nr. *****, iar potrivit pct. 2.1. din acest contract, cumpărătorul Buhalov Ghenadi a participat la Licitația cu

strigare din *****, la care i s-a adjudecat lotul nr. 001, încăperea locativă *****, cu suprafața totală de***** (patruzeci și doi întregi și 3/10) m.p cu nr. cadastral ***** situat în *****, sect. Buiucani, *****/1.

Instanței de judecată nu i-au fost prezentate careva probe referitoare la anularea rezultatelor licitației cu strigare din *****, sau contestarea rezultatelor licitație, motiv pentru care instanța constată legalitatea Licitației cu strigare din *****.

Totodată, instanța constată lipsa probelor care ar combate prezumția de bună- credință a dobânditorului Buhalov Ghenadi, prevăzută de art. 9 alin. (1) din Codul civil, or, dobânditorul Buhalov Ghenadi nu a fost parte în litigiul dintre SA „Scana" și SRL „Brantom International" având ca obiect imobilul *****/1, iar reclamanta SRL „Brantom International" nu a demonstrat că în momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, încheiat la*****, dobânditorul Buhalov Ghenadi știa că există o hotărâre CEDO (cererea nr. 42527/09) din 10.02.2015 în cauza SRL"Brantom International" și alții Moldova sau despre depunerea la 15.04.2015 a cererii de revizuire împotriva deciziei CSJ din 20.05.2009.

În astfel de circumstanțe, instanța ajunge la concluzia că cerința privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** încheiat la 26.10. 2015, urmează a fi respinsă în temeiul prevederilor art. 375 alin. (3) și art. 9 alin. (1) din Codul civil, dat fiind că acest contract are ca obiect un bun vândut la licitație și nu a fost demonstrată reaua-credință a cumpărătorului Buhalov Ghenadi.

Totodată,instanța respinge argumentele reprezentantului reclamantei SRL „Brantom International" potrivit căruia contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 26.10. 2015 urmează a fi anulat în temeiul art. 228 din Codul civil, ca fiind încheiat prin dol, deoarece în momentul semnării contractului vânzătorul SA „Scana" știa despre hotărârea CEDO (cererea nr. 42527/09) din 10.02.2015 în cauza SRL „Brantom International" și alții vs. Moldova 15.04.2015 și despre depunerea cererii de revizuire împotriva deciziei CSJ din 20.05.2009, prin care SRL"Brantom International" a fost deposedată de dreptul de proprietate asupra imobilului din *****.

În acest sens, instanța reține că nulitatea actului juridic reglementată de art. 228 din Codul civil, este una relativă, iar conform prevederilor art. 218 alin. (1) din Codul civil, nulitatea relativă poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice, iar instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Astfel, la caz, reclamanta SRL"Brantom International" nu este persoana în al cărei interes este stabilită nulitatea reglementată de art. 228 din Codul civil, iar instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Privitor la contractul de vânzare-cumpărare ulterior, nr. 2054 din *****, încheiat între Buhalov Ghenadi și Salamatina Irina, în calitate de vânzători și Țurcanu Comeliu, în calitate de cumpărător, instanța remarcă că, reclamanta SRL „Brantom International" nu a invocat și nu a probat că Țurcanu Coreliu ar fi un dobânditor de rea- credință. La momentul încheierii contractului, Buhalov Ghenadi și Salamatina Irina erau proprietari ai bunului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, autentificat notarial, figurau în calitate de proprietari ai bunului respectiv în extrasul din Registrul bunurilor imobile, potrivit căruia imobilul cu nr.cadastral ***** nu era sechestrat sau grevat cu obligații, interdicții și în privința acestuia nu erau notări privind existența cărorva litigii.

În acest sens, instanța reține ca fiind valabilă obiecția pârâtului Țurcanu Comeliu că la momentul încheierii contractelor contestate, în Registrul Bunurilor Imobile nu era notată nici o informație despre litigiile dintre SRL „Brantom International" și SA „Scana", or o asemenea notare în Registrul bunurilor

imobile a fost făcută la 04.02.2016, deci după încheierea contractelor contestate.

Deci, instanța consideră că bună-credința a dobânditorului Țurcanu Corneliu nu poate fi pusă la îndoială, motiv din care instanța ajunge la concluzia că și cerința privind recunoașterea nulității contractul de vânzare-cumpărare ulterior, nr. *****din ***** urmează a fi respinsă în temeiul art. 375 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia bunul dobândit cu titlu oneros nu poate fi revendicat de la dobânditorul de bună- credință, decât dacă bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor, or, în speță, proprietarul anterior, Buhalov Ghenadi și Salamatina Irina, și-au exprimat liber și neviciat acordul de înstrăinare a imobilului litigios către Țurcanu Corneliu.

Nu se vor reține afirmațiile reclamantei SRL „Brantom International" precum că în baza Hotărârii Curții Europene pentru Drepturile Omului nr. 42572/09 din 10.02.2015 a restabilit dreptul patrimonial asupra bunului imobil, și aceasta pentru că, Curtea nu a stabilit încălcarea acestui drept.

Potrivit textului hotărârii CEDO menționate Curtea a considerat că, în acest caz, a existat o încălcare a articolului 6 § 1 al Convenției și a articolului din Protocolul nr 1, din cauza anulării hotărârii irevocabile din 13 septembrie 2006 , deoarece în acest caz, în materie de procedură de revizuire a fost folosit de către Curtea Supremă un mod incompatibil cu principiul securității rapoartelor juridice *(Oferta Plus SRL c. Moldovei,* nr. 14385/04, §§ 10' 107 și 112-115, 19 decembrie 2006).

Curtea Europeană pentru Drepturile Omului a declarat cererea admisibilă în ceea ce privește pretențiile formulate în temeiul articolului 6 § 1 și 13 din Convenție și a articolului din Protocolul nr 1, cu privire la anularea hotărârii irevocabile din 13 septembrie 2006, iar restul inadmisibil.

Capătul de cerere privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil identificat cu nr.cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, **********, cu suprafața totală de***** m.p. după SRL „Brantom International" nu poate fi admisă, or, actualul proprietar al imobilului -Țurcanu Comeliu, este un dobânditor de bună-credință, de la care, potrivit prevederilor art. 375 alin. (1) din Codul civil, bunul nu poate fi revendicat.

Admiterea cerinței de recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil identificat cu nr.cadastral ***** amplasat în *****, **********, cu suprafața totală de***** m.p. după SRL"Brantom International", ar echivala cu exproprierea ilegală a pârâtului-reclamant Țurcanu Comeliu.

Astfel, instanța ajunge la concluzia de a respinge ca fiind nefondată și contrară legii cerința privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil identificat cu nr.cadastral ***** amplasat în *****, **********, cu suprafața totală de***** m.p. după SRL „Brantom International".

Având în vedere imposibilitatea revendicării bunului litigios de la actualul proprietar Țurcanu Comeliu, instanța conchide, pe cale de consecință, asupra imposibilității anulării actelor juridice antecedente încheiate asupra bunului respectiv și respinge ca fiind nefondate și contrare legii cerințele privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare ulterior, nr. *****din *****; nulității contractului de vânzare- cumpărare nr. ***** din***** nulității Actului de predare-primire a fondurilor fixe în proprietate privată din *****.

Privitor la acțiunea reconvențională înaintată de Țurcanu Corneliu, instanța de judecată subliniază că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din*****, autentificat de notarul Andrei Bazaochi, pârâta-reclamantă SRL"Brantom International" a procurat de la Prudscoi Vladimir apartamentul ***** amplasat în mun. Chișinău, *****/1. Ulterior SA "Scana" a contestat în judecată contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din*****, iar prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 04.11.2015 acțiunea SA "Scana" a fost admisă, dispunându-se anularea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului ***** din *****/1, mun. Chișinău, încheiat între Prudscoi Vladimir și pârâta-reclamantă

SRL“Brantom International” și evacuarea SRL“Brantom International” din încăperea în litigiu, hotărârea fiind menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23.02.2006 și decizia Curții Supreme de Justiție din 20.05.2009.

Urmare deciziilor judecătorești menționate, SA „Scana” a redevenit proprietar al apartamentului ***** amplasat în *****, bd. *****, iar la data de *****, din cauza datoriilor acumulate de SA “Scana” față de creditori, executorul judecătoresc Antolie Bănărescu a aplicat sechestru asupra apartamentului ***** amplasat în *****, *****/1, apartament care a fost vândut lui Buhalov Ghendai în baza contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație publică nr. 2017 din*****, autentificat de notarul Rodica Cemov, iar într-un final, acest apartament a fost vândut de către soții Buhalov Ghenadi și Salamatina Irina lui Țurcanu Corneliu, în baza contractului de vânzare-cumpărare din *****. Dreptul de proprietate al lui Țurcanu Corneliu asupra apartamentului dat este înscris în Registrul bunurilor imobile la nr. cadastral *****.

Deci, cum s-a constatat mai sus, apartamentul dat nu poate fi revendicat de la Țurcanu Corneliu în virtutea faptului că Țurcanu Corneliu este dobânditor de bună-credință iar bunul imobil a fost dobândit cu titlu oneros.

Instanța de judecată reține că deși apartamentul ***** amplasat în mun. Chișinău, *****/1 - care în momentul de față aparține cu drept de proprietate lui Țurcanu Corneliu, este și obiectul material al contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din*****, încheiat între Prudscoi Vladimir și pârâta-reclamantă SRL“Brantom International”, autentificat de notarul Andrei Bazaochi, în Registrul bunurilor imobile, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din*****, este notat dreptul pârâtei-reclamante SRL“Brantom International” asupra construcției cu nr.cadastral **********.

Așa fiind, instanța constată că înscrierea din Registrul bunurilor imobile referitoare la construcția cu nr.cadastral **********, efectuată în favoarea pârâtei-reclamante SRL“Brantom International” nu corespunde situației juridice reale.

Conform art. 504 din Codul civil,(redacția a.2002) la momentul când vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.

Art. 505 alin. (1) lit. c) din Codul civil prevede că orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea.

Conform art. 505 alin. (2) din Codul civil, în lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Având în vedere că condițiile de existență a dreptului înscris la nr.cadastral **********, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din***** nu mai sunt întrunite pe moment, deoarece în momentul de față Țurcanu Corneliu este proprietarul bunului care a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din***** în baza căruia este notat dreptul SRL“Brantom International”, instanța conchide că acțiunea reconvențională urmează a fi admisă în sensul declarat.

Potrivir art. 98 alin. (2)CPC al RM , în caz de respingere a acțiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanță, precum și taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Luînd în considerație faptul că, la momentul depunerii cererii, determinarea valorii acțiunii este dificilă, ținând cont de prevederile art. 87 alin. (1) lit к) CPC al RM, instanța de judecată va încasa din contul SRL „Brantom International” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 8 100 lei - din

valoarea fiecărei pretenții aparte.

În conformitate cu art. art.238-241 CPC al RM, instanța de judecată,

A HOTĂRÂT;

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Brantom- International" către Consiliul și Primăria mun. Chișinău,SA „Scana", Buhalov Ghenadi, Salamatina Irina, Turcanu Corneliu, intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Constantinescu Elena și Cernov Rodica privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, a contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** din*****, a Actului de primire-predare a fondurilor fixe în proprietate privată din *****, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează din contul SRL „Brantom-International" IDNO ***** în beneficiul statului taxa de stat în mărime de***** lei.

Se admite cererea reconvențională depusă de Turcanu Corneliu către SRL „Brantom - International", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea înscrisurilor.

Se rectifică înscrierea din Registrul Bunurilor Imobile la nr. cadastral ***** și se radiază din Registrul Bunurilor Imobile înscrierea privind dreptul SRL „Brantom- International", IDNO ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral **********, înscris în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din*****.

Se radiază din Registrul Bunurilor Imobile la nr. cadastral *****, pct.*****, pct.*****, grevarea instituită la solicitarea SRL „Brantom-International", IDNO *****, privind notarea din oficiu a hotărârii judecătorești.

Se anulează sechestru aplicat prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 01 martie 2017, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, apartamentul *****.

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

Președintele ședinței, judecător Daria Sușchevici