Dosarul nr. 2-14605/2020
(2-20095664-12-2-10082020-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

7 februarie 2025 în mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Svetlana Vîşcu
grefier: Valeria Marcoci, Alina Balanuța
Cornelia Boclincă
Cu participarea: reprezentantul reclamantului S.C. "Braus Imobiliare" SRL-avocatul Oleg Tănase, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. *****din *****; pîrîtul Marginean Alexandru, reprezentantul pîrîtului Marginean Aliona-avocatul *****, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. *****din *****; reprezentantul pîrîtului Baculin Tamara-avocatul *****, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.*****din *****.

A examinat în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. "Braus Imobiliare" SRL către Baculin Tamara, Marginean Alexandru, Marginean Aliona, privind constatarea nulității absolute a actului juridic, rectificarea registrului bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces.

La 10 august 2020, Tamara Baculin a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Braus Imobiliare” privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****, încasarea sumelor, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, Tamara Baculin a renunțat la acțiunea depusă, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 decembrie 2024, s-a admis cererea privind renunțarea la acțiune și încetarea procesului depusă de Tamara Baculin, s-a încetat procesul civil intentat la cererea de chemare în judecată înaintată de Tamara Baculin către S.R.L. „Braus Imobiliare” privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încasarea sumei și a dobânzii de întârziere, fiind explicate reclamantei efectele admiterii renunțării la acțiune și încetării procesului.

Pe parcursul examinării cauzei în fond, pârâta S.R.L. „Braus Imobiliare” a depus cerere reconvențională împotriva Tamarei Baculin, a lui Alexandru Marginean și Alionei Marginean, privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 21 noiembrie 2013, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivare S.R.L. „Braus Imobiliare” indică că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între S.R.L. „Braus Imobiliare” în calitate de vânzător și Tamara Baculin în calitate de cumpărător, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil – apartamentul ***** cu numărul cadastral *****, amplasat în blocul locativ din mun. Chișinău, *****

Indică că, la 10 august 2020, Tamara Baculin a depus cerere de chemare în judecată privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****. În acest interval de timp, S.R.L. „Braus Imobiliare” și Tamara Baculin, prin intermediul avocatului Alexandru Marginean, convenise și stabilise condițiile tranzacției de împăcare, care nu a fost încheiată.

Menționează că, ulterior, între Tamara Baculin, în calitate de cedent și Alexandru Marginean, în calitate de cumpărător și cesionat, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, potrivit căruia vânzătorul a vândut și transferat necondiționat cumpărătorului, iar cumpărătorul a cumpărat integral și necondiționat dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului *****.

Arată că, bunul imobil identificat prin apartamentul *****, număr cadastral *****, situat în blocul din mun. Chișinău, bd. *****, constituie obiect de examinare pendinte în litigiul intentat în baza acțiunii formulate de Tamara Baculin.

Insistă că, atât la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, cât și până în prezent, dreptul de proprietate al Tamarei Baculin în privința apartamentului *****, este unul litigios, în măsura în care privitor la acest bun este inițiată o acțiune ce urmărește desființarea actului juridic care a dat naștere dreptului avut.

Relatează că, în prezenta cauză privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, Tamara Baculin este reprezentată de avocatul Alexandru Marginean.

Prin urmare, consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, este lovit de nulitate absolută, așa cum, potrivit art. 1154 Cod Civil, judecătorii, avocații, notarii, procurorii și executorii judecătorești, nu pot dobândi drepturi litigioase sub sancțiunea nulității absolute. Or, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din *****, Alexandru Marginean era avocatul vânzătorului Tamara Baculin.

S.R.L. „Braus Imobiliare” invocă că, Alexandru Marginean nu doar că a dobândit un drept litigios, ceea ce *sine qua non* conduce la nulitatea absolută a contractului, dar în general a dobândit un asemenea drept de la propriul său client și care constituie obiect al acestui proces civil pendinte pe rolul instanțe.

Afirmă că, norma art. 1154 Cod Civil reprezintă o regulă generală și absolut de ordine publică, prin care se instituie cu titlu imperativ interdicție pentru orice judecător, avocat, procuror, notar sau executor judecătoresc, iar în cazul încălcării acestei obligații, actul juridic încheiat este lovit de nulitate absolută. Scopul acestei interdicții este asigurarea ordinii publice în virtutea calității profesionale a subiecților vizați și capacitatea acestora de a influența siguranța circuitului civil și apărarea prestigiului profesiei prin evitarea suspiciunilor de fraudă.

Relatează că, nu neagă aptitudinea de a vinde dreptul său litigios, sau a dobânditorului de a procura un asemenea drept, operațiune exprimată în doctrină sub forma retractului litigios și care are la bază rațiuni economice. Pe de altă parte, vânzătorul se eliberează de un bun litigios, iar pe de altă parte cumpărătorul procură de regulă acest drept litigios la un preț mai mic. Însă, o asemenea operațiune juridică nu poate avea loc cu un avocat, și cu atât mai mult, nu poate avea loc cu avocatul care participă la examinarea litigiului.

Arată că, efectele nulității unui act juridic care are ca obiect un bun înregistrat în Registrul bunurilor imobile se supune regulilor acțiunii în rectificare conform art. 331 alin. (6) și art. 439 alin. (1) lit. b) Cod Civil, motiv pentru care urmează a fi radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate înregistrat provizoriu după cumpărătorul Alexandru Marginean și Aliona Marginean.

Solicită S.R.L. „Braus Imobiliare" constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între Tamara Baculin, în calitate de vânzător și cedent și Alexandru Marginean în calitate de cumpărător; rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a lui Alexandru Marginean și a Alionei Marginean asupra apartamentului *****, cu suprafața de 57,5 m.p., număr cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Pârâtul Alexandru Marginean a depus referință asupra acțiunii reconvenționale, prin care a solicitat respingerea acesteia, menționând că contractul nulitatea căruia se solicită are ca obiect dreptul de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil.

Menționează pârâtul Alexandru Marginean că, conform înscrisurilor anexate la dosar nu se probează că dreptul de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil a fost contestat de către una din părți. Obiectul acțiunii depuse de Tamara Baculin a fost existența viciului de consimțământ la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, fapt care ar permite acesteia să renegocieze condițiile contractuale, reieșind din riscurile existente la momentul semnării contractului pe care *vânzătorul le-a tăinuit în scopul argumentării prețului ridicat.*

Pârâta Aliona Marginean a depus referință pe marginea acțiunii înaintate de S.R.L. „Braus Imobiliare" prin care solicită respingerea acțiunii, menționând că pornind de la noțiunea dreptului litigios reglementată în norma materială a codului civil, un drept este litigios în cazul în care este incert, contestat sau contestabil de debitor sau în cazul în care a fost intentată o acțiune ori se poate prezuma că acțiunea va fi necesară.

Susține Aliona Marginean că, prin acțiunea depusă, Tamara Baculin a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****, invocând vicii de consimțământ în ce privește revocarea autorizației de construire nr. ***** din *****

Arată că, obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, este diferit de obiectul acțiunii depuse de Tamara Baculin, cu atât mai mult că la dosarul cauzei nu există o acțiune sau o pretenție care să conteste dreptul de proprietate al Tamarei Baculin înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Reiterează că, un drept litigios este în cazul în care este incert, contestat sau contestabil de debitor sau în cazul în care a fost intentată o acțiune, ori se poate prezuma că acțiunea va fi necesară, pe când, la caz, dreptul de proprietate al Tamarei Baculin este cert, nu este contestat și nu constituie obiectul unei acțiuni judiciare. Speța în cauză nu conține un litigiu a dreptului de proprietate pe care îl deține Tamara Baculin în raport cu S.R.L. „Braus Imobiliare", dreptul de proprietate fiind o consecință a semnării contractului. Problematica abordată de Tamara Baculin prin acțiune este de buna-credință a vânzătorului la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, nefiind pusă problematica dacă corect sau incorect a fost efectuată înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Reprezentantul pârâtei-reclamante S.R.L. „Braus Imobiliare", avocatul Oleg Tănase în ședința de judecată a susținut acțiunea reconvențională și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în cererea reconvențională.

Pârâtul Alexandru Marginean în ședința de judecată a pledat pentru respingerea acțiunii reconvenționale, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în referință.

Reprezentantul pîrîtului Marginean Aliona-avocatul *****, și-a expus poziția în referința depusă, expunîndu-se privind respingerea acţiunii.

Reprezentantul reclamantei-pârâte Tamara Baculin, avocatul Marcel Stegărescu în ședința de judecată a pledat pentru respingerea acțiunii reconvenționale, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în referință.

În ședința de judecată reclamanta-pârâtă Tamara Baculin și pîrîta Marginean Aliona, fiind citate legal, nu s-au prezentat, instanța considerînd pasibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile părților și participanților la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând argumentele expuse de reclamantă în acțiunea reconvențională și obiecțiile pârâților expuse prin referințele depuse la dosarul cauzei, instanța de judecată constată că, acțiunea reconvențională depusă de S.R.L. „Braus Imobiliare" este întemeiată și urmează a fi admisă, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit 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.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea

mult aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În ședința de judecată s-a constatat că, la 30 august 2019, între S.R.L. „Braus Imobiliare”, în calitate de vânzător și Tamara Baculin, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție (cu rezerva proprietății) nr. 4083, conform condițiilor căruia, vânătorul s-a obligat să asigure construirea bunului imobil – apartamentul *****, cu suprafața de 57,5 m.p., număr cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, bd. ***** și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul convenit conform graficului stabilit la capitolul 4 al contractului, precum și să preia în proprietate imobilul (vol. I, f. d. 12-19).

Instanța reține că, la 21 aprilie 2020, Tamara Batulin a expediat în adresa S.R.L. „Braus Imobiliare” notificare cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție (cu rezerva proprietății) nr. *****din 30 august 2019 (vol. I, f. d. 56).

Prin răspunsul S.R.L. „Braus Imobiliare” nr. 159 din 24 aprilie 2020, Tamara Baculin a fost informată că înainte de programare la notar pentru rezilierea contractului nr. *****din *****, aceasta urmează să prezinte în format electronic mai multe acte, iar după prezentarea acestora, va fi făcută o programare la notar pentru rezilierea actului (vol. I, f. d. 62).

La 29 aprilie 2020, Tamara Baculin a depus la S.R.L. „Braus Imobiliare” notificare repetată privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție (cu rezerva proprietății) nr. *****din 30 august 2019 (vol. I, f. d. 61).

Prin răspunsul S.R.L. „Braus Imobiliare” nr. 162 din 29 aprilie 2020, Tamara Baculin a fost informată că înainte de programare la notar pentru rezilierea contractului nr. *****din *****, aceasta urmează să prezinte certificatul de căsătorie / certificatul de divorț și extrasul valabil eliberat de Agenția Servicii Publice, iar după prezentarea acestora, va fi făcută o programare la notar pentru rezilierea actului (vol. I, f. d. 60).

La 10 august 2020, Tamara Baculin a promovat în justiție o acțiune cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****, încasarea sumelor, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

Acțiunea din numele Tamarei Baculin depusă în instanță a fost semnată de avocatul Alexandru Marginean, care a fost împuternicit să reprezinte interesele reclamantei în baza mandatului avocațial seria MA nr. *****din***** și a contractului de asistență juridică nr. ***** din***** (vol. I, f. d. 3).

Este cert și faptul că la *****, între Baculin Tamara, în calitate de vânzător și cedent și Alexandru Marginean, în calitate de cumpărător și cesionar, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil în proces de construcție nr. *****, potrivit căruia vânzătorul s-a obligat de a vinde și transfera integral și necondiționat cumpărătorului, iar cumpărătorul s-a obligat să cumpere integral și necondiționat de la vânzător, dreptul de proprietate înregistrat

provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit, care este constituit din unitatea în condominiu – apartamentul *****, cu o suprafață totală conform documentației de proiect egală cu 57,5 m.p., amplasată la etajul 3, nivelul 4, situată în mun. Chișinău, bd. ***** nr. *****, înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 0,31 % din dreptul de proprietate asupra terenului și părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului (vol. I, f. d. 178-182).

S.R.L. „Braus Imobiliare" a contestat valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil în proces de construcție nr. *****din *****, invocând că acesta este lovit de nulitate absolută, deoarece vine în contradicție cu dispozițiile art. 1154 Cod Civil.

Alexandru Marginean, Aliona Marginean și Tamara Baculin au obiectat împotriva acestor susțineri ale S.R.L. „Braus Imobiliare", menționând că la data încheierii contractului nr. *****, obiectul contractului nu era litigios.

Ținând cont de poziția divergentă a participanților la proces referitor la obiectul contractului nr. *****și la obiectul litigiului intentat în baza acțiunii depuse de Tamara Batulin, instanței de judecată îi revine obligația de a determina dacă obiectul contractului era un drept litigios și, în același timp, să determine dacă în speță sunt incidente dispozițiile art. 1154 Cod Civil.

În conformitate cu prevederile art. 327 alin. (1) Cod Civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Conform art. 328 Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. Atît acțiunea în constatare a nulității absolute, cît și excepția de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.

Potrivit art. 334 Cod Civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă). Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). Dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția legală încălcată nu stabilește o altă consecință a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei. Încălcarea dispoziției imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziția respectivă întrunește cerințele art. 1 alin. (2) și ale art. 4.

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.

Pentru a aprecia asupra valabilității unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu un avocat, pe lângă obligația impusă în sarcina instanței de a verifica respectarea condițiilor de valabilitate de fond și de formă la data încheierii contractului, instanța este ținută să verifice dacă dreptul vândut este litigios sau nu.

În materia de drept civil, prin condițiile de valabilitate a actului juridic 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.

Nerespectarea condițiilor de valabilitate a unui contract/act juridic, atrage după sine nulitatea contractului.

Instanța de judecată reiterează că, la *****, între Baculin Tamara, în calitate de vânzător și cedent și Alexandru Marginean, în calitate de cumpărător și cesionar, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil în proces de construcție nr. *****, potrivit căruia vânzătorul s-a obligat de a vinde și transfera integral și necondiționat cumpărătorului, iar cumpărătorul s-a obligat să cumpere integral și necondiționat de la vânzător, dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit, care este constituit din unitatea în condominiu – apartamentul *****, cu o suprafață totală conform documentației de proiect egală cu 57,5 m.p., amplasată la etajul 3, nivelul 4, situată în mun. Chișinău, bd. ***** nr. *****, înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 0,31 % din dreptul de proprietate asupra terenului și părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului.

Este cert și faptul că, Tamara Baculin deținea dreptul de proprietate provizoriu asupra apartamentului *****, situat în mun. Chișinău, bd. ***** nr. *****, număr cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 0,31 % din dreptul de proprietate asupra terenului și părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului, în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****.

Lucrările dosarului confirmă că, la 10 august 2020, Tamara Baculin a promovat în justiție o acțiune cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****, încasarea sumelor, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

Acțiunea din numele Tamarei Baculin depusă în instanță a fost semnată de avocatul Alexandru Marginean, care a fost împuternicit să reprezinte interesele reclamantei în baza mandatului avocațial seria MA nr. *****din***** și a contractului de asistență juridică nr. ***** din***** (vol. I, f. d. 3).

În conformitate cu prevederile art. 1153 Cod Civil, un drept este litigios în cazul în care este incert, contestat sau contestabil de debitor sau în cazul în care a fost intentată o acţiune ori se poate prezuma că acţiunea va fi necesară.

Potrivit art. 1154 Cod Civil, judecătorii, avocaţii, notarii, procurorii şi executorii judecătoreşti nu pot dobîndi drepturi litigioase sub sancţiunea nulităţii absolute.

Instanța subliniază că, capacitatea de a încheia acte juridice civile constă în aptitudinea subiectului de drept civil de a deveni titular de drepturi şi obligaţii civile prin încheierea actelor juridice civile.

Parte a capacităţii civile, capacitatea de a contracta, condiţie de fond esenţială pentru perfectarea validă a oricărui contract, reuneşte în structura sa atât o parte a capacităţii de folosinţă a persoanei fizice, cât şi capacitatea de exerciţiu a acesteia. Incapacităţile de a contracta sunt îngrădiri aduse de lege capacităţii civile a persoanei, fie capacităţii de folosinţă, fie capacităţii de exerciţiu.

Când persoana fizică este oprită să încheie un anumit contract, atât personal, cât şi prin reprezentant legal, aceasta suferă o limitare a capacităţii sale de folosinţă; incapacitatea de folosinţă nu poate fi niciodată totală ori generală, căci aceasta ar conduce la inexistenţa personalităţii juridice, ceea ce este de neconceput, personalitatea juridică fiind inerentă omului, de la naşterea sa şi până la moarte. Îngrădirea capacităţii de folosinţă este, aşadar, întotdeauna limitată la sfera unor acte determinate.

Incapacităţile de exerciţiu privesc persoane care, din cauza vârstei ori a deteriorării facultăţilor mintale, nu se pot îngriji singure de propriile interese, întrucât nu au discernământul necesar pentru a înţelege, a aprecia consecinţele juridice ale propriei manifestări de voinţă; uneori, voinţa lor nu este deloc necesară pentru formarea contractului, întrucât un altul, înzestrat cu puterea de reprezentare a intereselor lor, decide pe seama şi în numele lor, alteori, voinţa lor este necesară, dar nu suficientă pentru a produce efecte juridice.

Incapacităţile de exerciţiu sunt incapacităţi de protecţie, pentru că legiuitorul le-a instituit pentru a proteja persoana „împotriva ei înseşi”. Dacă incapacitatea de folosinţă este, de regulă, specială, raportată la anumite contracte, şi este, după caz, relativă ori absolută, incapacitatea de exerciţiu are, de regulă, un caracter general şi absolut, incapabilul neputând încheia singur actul juridic cu orice altă persoană. Incapacităţile de folosinţă nu se confundă cu interdicţiile de înstrăinare – cazuri de „inalienabilitate *propter rem*” ce constituie îngrădiri ale dreptului de dispoziţie juridică asupra bunului.

Este de menționat că, dreptul este litigios dacă, pe de o parte, face obiectul unui proces început şi neterminat, iar pe de altă parte, dacă litigiul priveşte existenţa sau întinderea dreptului.

În cazul în care aceste două condiţii sunt îndeplinite cumulativ, dreptul litigios poate fi un drept real ori un drept de creanţă, orice drept patrimonial susceptibil de înstrăinare oneroasă. Numai dreptul ce formează obiectul unui proces aflat pe rolul unei instanţe de judecată poate fi considerat litigios în înţelesul avut în vedere de art. 1153 Cod Civil.

Procesul trebuie să existe ca dosar înregistrat în momentul încheierii contractului de vânzare. Dreptul nu se socoteşte litigios dacă pârâtul contestă doar modalităţile de executare ori dacă opune excepţii de executare.

Instanța enunță că, instituirea interdicției în privința avocaților de a dobândi drepturi litigioase, a fost necesară în vederea asigurării prestigiului justiției. Nevoia de a reglementa o astfel de interdicţie în Codul Civil nu a fost dată de prezumţia de complicitate în fraudă prin acte de corupţie între judecători şi celelalte profesii juridice, ci de dorinţa de a preîntâmpina orice astfel de posibile fapte de natură să slăbească prestigiul justiţiei, fie şi numai prin presiunile sporite la care ar fi supuşi magistraţii în astfel de cauze.

Din interpretarea dispoziţiei care o instituie rezultă că, incapacitatea subzistă numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii: cumpărătorul este judecător, procuror, avocat sau executor judecătoresc; dreptul ce se vinde face obiectul unui proces început şi neterminat; litigiul priveşte existenţa sau întinderea dreptului.

În speță, se constată că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, obiectul contractului respectiv (dreptul de proprietate provizoriu asupra apartamentului *****, situat în mun. Chișinău, bd. ***** nr. *****, număr cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 0,31 % din dreptul de proprietate asupra terenului și părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****) era litigios.

Or, prin acțiunea depusă în instanță la 10 august 2020, Tamara Baculin a contestat valabilitatea contractului în baza căruia aceasta a dobândit dreptul ce a constituit obiect al contractului din *****.

Respectiv, instanța de judecată constată că, obiect al contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, l-a constituit un drept litigios, așa cum, dreptul de proprietate provizoriu al vânzătorului era contestat însăși de Tamara Baculin prin acțiunea din 10 august 2020, situație ce impune soluția de constatare a nulității absolute a contractului în cauză.

Instanța desconsideră argumentele pârâților care au invocat că, prin acțiunea depusă de Tamara Baculin au fost invocate doar vicii de consimțământ la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din *****, or, pentru justa soluționare a acestui litigiu prezintă interes pretențiile formulate de reclamantă și nicidecum argumentarea expusă în susținerea acțiunii.

Cu referire la acest aspect, se impune a fi precizat că o eventuală soluție de admitere a acțiunii depuse de Tamara Baculin, în mod automat ducea la radierea dreptului de proprietate provizorie al reclamantei asupra apartamentului ce urma să fie construit.

Deci, reieșind din efectele care puteau surveni în cazul admiterii acțiunii depuse de Tamara Baculin, dar și având în vedere natura juridică a acțiunii promovate în justiție, instanța concluzionează că, dreptul de proprietate provizoriu al vânzătorului Tamara Baculin asupra apartamentului *****, situat în mun. Chișinău, bd. ***** nr. *****, număr cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 0,31 % din dreptul de proprietate asupra terenului și părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte

părți comune ale condominiului, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. *****din *****, era unul litigios.

Aceste circumstanțe denotă că la caz, sunt incidente dispozițiile art. 1154 Cod Civil, care sancționează cu nulitate absolută contractul de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil în proces de construcție nr. *****din *****, iar pretenția reclamantei cu privire la constatarea nulității acestui contract este întemeiată și urmează a fi admisă.

Conform art. 331 alin. (6) Cod Civil, în cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

Potrivit art. 439 alin. (1) lit. b) Cod Civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: [...] b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Raportând normele legale citate *supra* la circumstanțele de fapt ale speței și reieșind din considerentul că instanța a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil în proces de construcție nr. *****din *****, urmează a fi admisă și cerința S.R.L. „Braus Imobiliare” cu privire la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea înscrierilor din registru efectuate în temeiul contractului constatat a fi lovit de nulitate absolută.

Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Din sensul normei procedurale citate mai sus derivă că partea care a pierdut procesul este obligată să compenseze cheltuielile de judecată de partea care a câsștigat procesul, cu condiția că cel care a câștigat procesul face dovada suportării acestor cheltuieli.

Instanța constată că, la depunerea acțiunii reconvenționale, S.R.L. „Braus Imobiliare” a achitat taxa de stat în cuantum de 8 373,15 lei.

Având în vedere faptul că a fost admisă acțiunea reconvențională depusă de S.R.L. „Braus Imobiliare”, instanța va încasa în mod solidar din contul lui Alexandru Marginean, a Alionei Marginean și a Tamarei Baculin în beneficiul S.R.L. „Braus Imobiliare” suma de 8 373,15 lei cu titlu de cheltuieli de judecată legate de achitarea taxei de stat.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea reconvențională a reclamantei S.R.L. „Braus Imobiliare” este întemeiată și urmează a fi admisă.

În conformitate cu art. art. 94 alin.(1), 236-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. "Braus Imobiliare" SRL către Baculin Tamara, Marginean Alexandru, Marginean Aliona privind constatarea nulității absolute a actului juridic, rectificarea registrului bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vînzare-cumpărare nr.*****din 21.11.2023, încheiat între Baculin Tamara, în calitate de "vînzător și cedent" și Marginean Alexandru în calitate de " cumpărător și cesionar".

Se dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a lui Marginean Alexandru și Marginean Aliona asupra apartamentului nr.47, cu suprafața de *****, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, bd.Mircea cel Bătrîn, *****.

Se încasează în mod solidar de la Baculin Tamara(c/p *****), Marginean Alexandru(c/p *****) și Marginean Aliona(*****) în beneficiul S.C. "Braus Imobiliare" SRL(c/f *****) cheltuielile de judecată(taxa de stat) în sumă de 8 373(opt mii trei sute șaptezeci) lei 15 bani.

Prezenta hotărâre este opozabilă deținătorului registrului.

Hotărîrea cu drept de apel în termen de 30 zile în Curtea de Apel Centru, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Preşedintele şedinţei
Judecătorul **S. Vîşcu**