2-24050524-12-2-08052024-1
Dosarul nr. 2-6331/2024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

05 mai 2026 mun.Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecător Muruianu Maria
Grefier Cuțitaru Laurența

Examinând în ședință publică cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga către Consiliului mun. Chișinău, Direcția Economie, Comerț, Turism și probleme locative și Agenția Proprietății Publice, cu privire la declararea nulității absolute a actului juridic.

A C O N S T A T A T :

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru la data de 07.05.2024, reclamanții Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga, reprezentați de avocatul Aurelia Parpalac, au chemat în judecată, în contradictoriu, pârâții Consiliului mun. Chișinău, Direcția Economie, Comerț, Turism și probleme locative și Agenția Proprietății Publice și au solicitat ca instanța de judecată să dispună declararea nulității absolute a actului juridic a contractului de vânzare-cumpărare cu *****din 21.02.2006 a bunului imobil situat în mun. Chișinău,***** cu S de 153,90 m2, ca fiind ilegal absolut, cu revenirea părților în poziția inițială.

În motivarea de admitere a acțiunii, au invocat că la 21.02.2026 între Agenția de privatizare pe lîngă Ministerul Economiei și Comerțului și Cemîrtan Valeriu aflați în căsnicie cu Cemîrtan Olga a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare *****din 21.02.2006. Pentru acest bun la acea dată au achitat suma de 205800 lei. Această încăpere nelocuibilă se află în cadrul acoperișului de pe apartamentul reclamanților ***** din același bloc unde domiciliază, care ulterior prin avizul Centrului de Sănătate Publică ***** din 05.10.2020 s-ar fi confirmat posibilitatea schimbării destinației încăperii date din nelocativă în locativă.

Afirmă că a fost imposibilă schimbarea finală a destinației imobilului, fiind readusă la starea sa inițială de la momentul procurării. Sunt în imposibilitate de a

utiliza această încăpere, nici nu poate fi supusă vânzării, nu se poate de locuit nici de cum, fiind o eroare și un viciu juridic la caz. A fost întocmit un contract ilegal care nu corespunde normelor imperative. Acest contract contravine art. 216, 217, 220 Cod civil în redacția anului 2003, motiv pentru care solicită admiterea integrală a acțiunii(f.d.9-12).

Prin încheierea din 14.05.2024 cererea menționată a fost acceptată spre examinare, în procedura generală contencioasă (f.d.29).

La data de 08.10.2024 de către reprezentantul pârâtului, Direcția Economie, Comerț, Turism și probleme locative, în persoana șefului adjunct al direcției generale Vladimir Iermicioi, a fost depusă ***referință*** fiind invocată netemeinicia acțiunii cu solicitările de respingere ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate(f.d.31-35).

La data de 24.01.2025 de către reclamanți, a fost depusă ***cerere de concretizare***, fiind invocat renunțul reclamanților la solicitarea revenirii părților în poziția inițială(f.d.46-50).

La data de 25.02.2025 de către reprezentantul pârâtului Agenția Proprietății Publice, în persoana reprezentantului Cristina Procopovici, a fost depusă ***referință*** fiind invocată netemeinicia acțiunii cu solicitările de respingere ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate(f.d.65-68).

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Reprezentantul reclamanților Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga - avocatul Aurelia Parpalac, împuternicit în baza mandatului nr. 1904022 din 03.10.2023, a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea integrală a acesteia.

Reprezentantul pârâtului Consiliului mun. Chișinău, în ședințele de judecată nu s-a prezentat în pofida înștiințării legale, motiv pentru care, instanța, în baza art. 206 Cod de procedură civilă, a examinat cauza în lipsă.

Reprezentantul pârâtului Direcția Generală Economie, Comerț și Turism a Consiliului municipal Chișinău - avocatul Vasilachi Alexandru, împuternicit în baza mandatului nr. 1830660 din 12.11.2024, anterior prin referință și *în pledoarii,* a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Reprezentantul pârâtului Agenția Proprietății Publice - Cristina Procopovici, împuternicită în baza procurii nr. 77/05 din 4.07.2024, în ședințele de judecată nu s-a prezentat în pofida înștiințării legale, însă anterior prin referință au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, motiv pentru care, instanța, în baza art. 206 Cod de procedură civilă, a examinat cauza în lipsă.

Audiind participanții în ședința de judecată, studiind cererea de chemare în judecată, precum și înscrisurile anexate la dosar, instanța de judecată consideră că cererea este neîntemeiată, din următoarele considerațiuni.

Cadrul legal relevant:

Constituția Republicii Moldova art.20 accesul liber la justiție (1) Orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiție.

Codul de procedură civilă art.5 accesul liber la justiție (1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. (2) Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. (3) Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale. Art.6. Modalitățile de apărare a drepturilor, libertăților și intereselor legitime Instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege. Articolul 67. Intervenientul accesoriu (intervenientul care nu formulează pretenţii proprii asupra obiectului litigiului) (1) Persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pîrît pînă la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă dacă hotărîrea pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi. (2) Pentru a interveni în proces, intervenientul depune o cerere în care demonstrează interesul intervenţiei, menţionînd cărei părţi se va alătura. Copia de pe cerere se înmînează ambelor părţi. (3) Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei. Articolul 82 Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei. Articolul 90 Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces. Articolul 94. Repartizarea cheltuielilor de judecată între părţi (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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.

Articolul 96. Compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat. (2) În cazul în care partea care a cîştigat procesul a beneficiat de asistenţă juridică calificată garantată de stat, plata cheltuielilor de acordare a asistenţei juridice calificate revine părţii care a pierdut procesul. Sumele respective se încasează în conformitate cu Legea nr.198-XVI din 26 iulie 2007 cu privire la asistenţa juridică garantată de stat.

Art.118. Obligația probațiunii în judecată (1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (2) Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. (3) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate. (4) În cazul nerespectării prevederilor legii privind legalizarea probelor ori al pierderii unui document autentic, efectul defavorabil al nedovedirii afirmațiilor referitoare la circumstanțele de fapt ale cauzei va cădea asupra părții sau altui participant la proces care a avut posibilitatea și care trebuia să se asigure pînă la judecată cu probă veridică fără a suscita îndoieli. (5) Instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor. Art.130. Aprecierea probelor (1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. (4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea

preferinţei unor probe faţă de altele. (5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii. Art.239. Legalitatea și temeinicia hotărîrii Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Art.240. Problemele soluționate la deliberarea hotărîrii (1) La deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. (2) Dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanța judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanța audiază din nou pledoariile participanților la proces. (3) Instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Codul civil art. 216,217,219 (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), 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 instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă). Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. Partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Articolul 220 (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002) actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

Articolele 327,328,331 (în redacţia Legii nr.133 din 15.11.2018, în vigoare din 01.03.2019) actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). Actul

juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă). În cazul în care natura nulităţii nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.

Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît 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. Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. Actul juridic anulabil este valabil pînă la declararea acestei nulităţi de către instanţa de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziţie se aplică şi drepturilor de creanţă ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobândite în temeiul actului juridic.

Articolul 753 (în redacția Legii nr.1107 din 06.06.2002) (1) Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Aprecierea instanței:

Reieșind din circumstanțele de fapt și de drept, instanța de judecată a constatat cu certitudine, că cererea reclamanților Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga cuprinde cadrul legal de *adresare în instanța de judecată* și obiectul litigiului dedus judecății constituie declararea nulității absolute a contractului, guvernate de prevederile art.216,217,219 Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002) și art.327,328,331 Cod civil (în redacția Legii nr.133 din 15.11.2018, în vigoare din 01.03.2019).

Pentru a se pronunța instanța de judecată a dat apreciere argumentelor reprezentantului reclamanților expuse în cererea de chemare în judecată și obiecțiilor reprezentanților pârâților din referință și pledoarii, în raport cu probele prezentate și administrate de către instanța de judecată, și anume:

- certificatul privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării din 13.03.2024(f.d.13);

- extras din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor ce atestă că bunul imobil Încăperi, număr cadastral 0100112.113.01.180, adresa mun.

Chișinău, sect. Botanica, bd. Cuza-Vodă, 15/1, modul de folosință Nelocativă, suprafața de 153,9 m.p. aparține cu drept de proprietate lui Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga în temeiul Actului de transmitere-primire ***** din 18.04.2006, contractului de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată *****din 21.02.2006, data înregistrării 31.05.2006(f.d.14,57);

- bonul de plată pe suma de 8224 lei(f.d.15);

- actul de primire-predare a întreprinderii, subdiviziunii ***** din 18.04.2006, avizul sanitar privind posibilitatea schimbării destinației încăperii de la etajul tehnic în locativă din str. Cuza Vodă, 15/1, or. Chișinău(f.d.20,21,22,55,56,58,59);

- contractul de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată *****din 21.02.2006, consemnat în scris și semnat de părțile contractante, care confirmă obligațiunile contractuale asumate de către părți (f.d.23-24,53-54).â

Dând o apreciere probelor menționate, se constată cu certitudine faptul încheierii între părțile în litigiu a contractului de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată *****din 21.02.2006, și *careva încălcări ale legislației în vigoare la încheierea contractului instanța nu a stabilit.*

Tot aici, având în vedere probele deduse judecății, instanța constată, că întru executarea obligațiunilor contractuale Agenția Privatizare pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului ca Vînzător a vîndut și arendașul Cemîrtan Valeriu, ca cumpărător a cumpărat localul cu suprafața totală echivalentă de 153,90 m2, mun. Chișinău, bd. Cuza Vodă, 15/1, lit. A, et. tehnic, încăperea nr. 1, la prețul stabilit în valoare de 205800 lei.

Deci, contractul de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată *****din 21.02.2006, *a produs efecte juridice şi careva motive contrare instanța nu a constatat.*

În același rând, instanța dă temeinicie criticilor reprezentantului pârâtului Direcția Generală Economie, Comerț și Turism a Consiliului municipal Chișinău precum că solicitările sunt înaintate împotriva unui pârât necorespunzător, or, în calitate de vânzător a fost Agenția Privatizare pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului și nu DGECT, conform contractului.

Sub un alt aspect se necesită a fi nuanțat și faptul că contractul de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată *****din 21.02.2006, a fost autentificat de către notar și conform art.3 alin.2 al Legii cu privire la notariat nr.1453 din 08.11.2002 actul notarial, purtînd sigiliul şi semnătura persoanei care desfășoară activitate notarială, este de autoritate publică, se prezumă legal şi veridic şi are *forţă probantă şi executorie*, însă instanța de judecată, este în drept și

are obligația, cum se stipulează în art.10,11,12 Cod civil, art.5,6 Cod de procedură civilă, art.61,63 ale Legii cu privire la organizarea activității notarilor nr.69 din 14.04.2016, de a efectua controlul unei astfel de activități, de a apăra drepturile civile ale părților și persoanelor interesate care dispun de dreptul de a contesta actele notariale, de a contracara abuzurile şi excesele de putere ale autorităţilor publice, prin apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice și asigurarea ordinii de drept, *inclusiv* prin declararea nulităţii actului juridic.

Ca urmare, reieșind din probele deduse judecății, instanța nu a constatat încălcarea prevederilor legale, vicierea consimțământului, lipsa discernământului, vicii de formă și conținut, lezarea drepturilor terților și decelează că contractul de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată *****din 21.02.2006, nulitatea căruia se solicită, a fost întocmit în strictă conformitate cu legislația în vigoare, fiind respectată forma autentică a acestuia, negociat, contrasemnat și valabil încheiat.

În atare situație, instanța nu poate pune la temelia nulității actului juridic argumentele sau motivele reclamanților că încăperea nu poate fi supusă vânzării, nu se poate de locuit, a fost întocmit un contract ilegal, nu corespunde normelor legale, nu urmărește un interes general obștesc, or, reprezentanții pârâtului, prin referințele depuse, au răsturnat aceste argumente fiind arătat că:

- transferul dreptului de proprietate a fost efectuat după încheierea contractului;

*- înregistrarea dreptului de proprietate în RBI a fost realizat la 31.05.2006 (în temeiul a două acte juridice act de transmitere-primire ***** din 18.04.2006 și contractul de vânzare/cumpărare a localului *****din 21.02.2006);*

- părțile au avut intenția clară și certă cu privire la scopul, cauza și consecințele actului juridic.

Prin urmare, pentru nulitatea absolută cerută, nu pot fi reținute pretinsele motive invocate de reclamanți că nu pot schimba destinația localului privatizat, de vreme ce și Serviciul de Supraveghere de Stat a Sănătății Publice mun. Chișinău, în avizul ***** din 5.10.2010 au considerat posibilă schimbarea destinației încăperii din nelocativă în locativă *cu condiția asigurării* cerințelor СНиП 02.08.01-89 „жилые здания” (construcții locative).

Pe această cale, ultimii nu au prezentat careva probe în confirmarea acestora.

Din importanța celor subliniate rezidă cu certitudine că cauza(scopul) obiectul contractului a fost atins, reclamanții au cunoscut încă din 2006, că localul cumpărat are destinație „nelocativă”, iar imposibilitatea schimbării destinației în

timp nu servește temei de declarare a nulității absolute a unui act juridic valabil încheiat.

Mai mult, cum au relatat pârâții că peste o perioadă îndelungată de timp de la încheierea contractului, cumpărătorul și-a schimbat intenția exprimată inițial în contract și în fața unui notar, considerente nedemonstrate de către reclamanți în infirmarea sau negarea lor.

Pentru raţiunile înfăţişate, opiniile și criticile din acțiunea reclamantului, nu sunt verosimile admiterii acțiunii, nu presupun convingere și claritate, au caracter formal, și nu pot constitui prin ele însele suport al unei soluții prin care să se admită acțiunea în împrejurări în care nu s-au constatat aspecte de nelegalitate.

Raportând situația reținută la prevederile legale indicate mai sus, *instanţa reţine aici cu referire la regulile pertinenței şi admisibilității probelor, în baza art.121,122 CPC*, că instanței nu i-au fost prezentate careva probe pertinente, concludente și veridice, ce ar confirma temeinicia acțiunii. Ilegalitatea actului nu se prezumă, ci trebuie dovedit de persoana lezată prin suport probatoriu, ceea ce în speță nu a fost realizat.

Dând o apreciere celor enumerate mai sus, reieșind din probele administrate, *bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art. 130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilităţii, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor*, instanța ajunge la concluzia respingerii cererii depuse de către Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Cemîrtan Valeriu și Cemîrtan Olga către Consiliului mun. Chișinău, Direcția Economie, Comerț, Turism și probleme locative și Agenția Proprietății Publice cu privire la declararea nulității absolute a actului juridic.

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

Președintele ședinței,
Judecător **Muruianu Maria**

Copia corespunde originalului,

Judecător *Muruianu Maria*