

prima instanță: Judecătoria Florești
Judecător: S.Caraman
instanța de apel: Curtea de Apel Bălți
Judecători: S.Procopciuc, E.Grumeza, A.Garbuz

dosarul nr. 2ra-569/18

DECIZIE

23 mai 2018

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul judecătorii	Iulia Sîrcu Galina Stratulat, Nicolae Craiu, Dumitru Mardari, Dumitru Visternicean
---	--

examinând recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Checma”,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe
Acțiuni „Checma” împotriva Victoriei Chindeacova, Nicolae Capbătut, Nina
Sitinschi, intervenient accesoriu notarul public Svetlana Burduja privind anularea
actelor juridice,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 31 octombrie 2017,

c o n s t a t ă :

La 29 octombrie 2015, Societatea pe Acțiuni „Checma” (în continuare
SA „Checma”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Victoriei
Chindeacova, Nicolae Capbătut, Nina Sitinschi, intervenient accesoriu notarul
public Svetlana Burduja privind anularea actelor juridice.

În motivarea cererii a indicat că anterior, într-un alt litigiu, prin hotărârea
Judecătoria Florești din 15 iulie 2008 a fost admisă cererea de chemare în judecată
depusă de către Chindeacova Victoria, fiind recunoscută valabilă convenția de
vânzare-cumpărare a imobilului (clădirea barului amplasat în orașul Florești,
str. M. Costin 6b) încheiată între Chindeacova Victoria și Racu Vlad la
13 februarie 1997. Prin hotărârea suplimentară din 22 august 2008, Judecătoria
Florești a obligat Oficiul Cadastral Teritorial a ÎS „Cadastru” de a înregistra după
Chindeacova Victoria în Registrul bunurilor imobile, imobilul (bar) amplasat în
orașul xxxxxx, str. xxxxxx cu suprafața totală de 102,4 m².

Dat fiind faptul că SA „Checma” a aflat despre existența hotărârilor enunțate
abia la 30 martie 2011 când reprezentantul său le-a recepționat de la Judecătoria
Florești, acestea au fost contestate în instanța superioară, iar prin decizia Curții de
Apel Bălți din 06 martie 2012, a fost admis apelul declarat de către SA „Checma”,
fiind casată hotărârea Judecătoria Florești din 15 iulie 2008 și hotărârea

suplimentară a Judecătoriai Florești din 22 august 2008, pricina fiind remisă la rejudecare, în alt complet de judecată.

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriai Florești din 01 iulie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 06 februarie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 iulie 2014, cererea de chemare în judecată înaintată de Chindeacova Victoria împotriva lui Racu Vlad, intervenienți accesorii SA „Checma”, OCT Florești privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

A comunicat SA „Checma” că actele judecătorești adoptate denotă faptul că nici Racu Vlad și nici Chindeacova Victoria nu au fost și nu sunt proprietari al imobilului în litigiu. Ca urmare, Chindeacova Victoria nu era în drept să înstrăineze unor terțe persoane imobilul și să ocupe samavolnic încăperea efectuând activitate comercială. Respectiv, orice tranzacție de vânzare-cumpărare de acest gen este lovită de nulitate absolută și ocupațiunea forțată a acesteia este interpretată ca un abuz și atentare la dreptul de proprietate a S.A. „Checma”.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr.xxxx din 20 aprilie 2011 încheiat între Chindeacova Victoria în calitate de „Vânzător” și Sitinschi Nina în calitate de „Cumpărător” și contractul de vânzare-cumpărare nr.xxxxx din 16 martie 2012 încheiat între Sitinschi Nina în calitate de „Vânzător” și Capbătut Nicolae în calitate de „Cumpărător”, prin care s-a înstrăinat încăperea nelocativă cu suprafața de 102,4 m², număr cadastral xxxxxxxx situată în or. xxxxx, str. xxxxxxx, sunt ilegale, motiv pentru care urmează a fi anulate de către instanța de judecată.

A mai invocat reclamanta că, la 20 aprilie 2011 când Chindeacova Victoria a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu Sitinschi Nina, prima a obținut dreptul de proprietate printr-un act ilegal, astfel acțiunile ei sunt lovite de nulitate absolută, la fel ca și actul încheiat ulterior, or, SA „Checma” a fost și rămâne proprietarul încăperii nelocative situată în or. xxxxxxx, str. xxxxxxx.

Din considerentul că orice act civil încheiat de terți care afectează dreptul de proprietate a SA „Checma” sunt lovite de nulitate absolută, reclamanta a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solcitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.xxxx din 20 aprilie 2011 încheiat între Chindeacova Victoria în calitate de „Vânzător” și Sitinschi Nina în calitate de „Cumpărător” și a contractului de vânzare-cumpărare nr.2723 din 16 martie 2012 încheiat între Sitinschi Nina în calitate de „Vânzător” și Capbătut Nicolae în calitate de „Cumpărător”, prin care s-a înstrăinat încăperea nelocativă cu suprafața de 102,4 m², număr cadastral xxxxxxxx situată în or. xxxxx, str. xxxxxx.

Prin hotărârea Judecătoriai Florești din 27 aprilie 2016, cererea de chemare în judecată depusă de SA „Checma” a fost respinsă ca fiind nefondată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 31 octombrie 2017, a fost admis apelul declarat de către SA „Checma”, casată hotărârea Judecătoriai Florești din 27 aprilie 2016 și pronunțată o hotărâre nouă, prin care cererea de chemare în judecată depusă de către SA „Checma”, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Invocînd netemeinicia și ilegalitatea deciziei enunțate, la 02 februarie 2018, SA „Checma” a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei hotărîri noi, prin care cererea de chemare în judecată privind anularea actelor juridice, să fie admisă în sensul declarat.

În susținerea recursului a indicat că la examinarea cauzei instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii.

La fel, a indicat că, la caz, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată și care urmează a fi casată, pe motiv că nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată și s-a interpretat în mod eronat legea.

A menționat că prin omisiunea de a analiza argumentele invocate în apel, părții contestate i s-a încălcat dreptul la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană, ceea ce este inadmisibil.

În rezultat, instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înfăptuire a actului de justiție, au examinat superficial circumstanțele cauzei, nu au intrat în esența litigiului și nu au apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțînd hotărîri neîntemeiate de respingere a cererii de chemare în judecată, astfel fiindu-i încălcat în mod direct dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei (vol.II,f.d.43-51).

La 26 februarie 2018, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererii de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (vol.II,f.d.55), însă referință nu a fost depusă, motiv pentru care admisibilitatea recursului s-a dispus în lipsa acesteia.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este declarat în termen, avînd în vedere faptul că, decizia recurată a fost pronunțată la 31 octombrie 2017 (vol.II,f.d.28) și recepționată de către recurenta SA „Checma” la 17 ianuarie 2018 (vol.II,f.d.44), iar recursul a fost depus la 02 februarie 2018 (vol.II,f.d.52).

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 18 aprilie 2018, recursul declarat de către SA „Checma”, a fost considerat admisibil și fără a prejudicia fondul s-a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători (vol.II,f.d.62).

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat, care urmează a fi respins cu menținerea integrală a deciziei instanței de apel.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Astfel, Colegiul judiciar incontestabil a stabilit că anterior, într-un alt litigiu, prin hotărârea Judecătorei Florești din 15 iulie 2008 a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de către Chindeacova Victoria, fiind recunoscută valabilă convenția de vânzare-cumpărare a imobilului (clădirea barului amplasat în orașul xxxxxxxx, str. xxxxxxxx) încheiată între Chindeacova Victoria și Racu Vlad la 13 februarie 1997, iar prin hotărârea suplimentară din 22 august 2008, Judecătoria Florești a obligat Oficiul Cadastral Teritorial a ÎS „Cadastru” de a înregistra după Chindeacova Victoria în Registrul bunurilor imobile, imobilul (bar) amplasat în orașul xxxxxxxx, str. xxxxxxxx cu suprafața totală de 102,4 m² (vol.II,f.d.2-3).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 20 aprilie 2011, bunul imobil enunțat a fost înregistrat în baza actelor judecătorești sus-indicate cu drept de proprietate după Chindeacova Victoria (f.d.198).

La fel, s-a constatat că, potrivit contractului de vânzare cumpărare din 20 aprilie 2011, Chindeacova Victoria a vândut iar Sitinschi Nina a cumpărat încăperea nelocativă cu suprafața de 102,4 m.p., cu nr. cadastral xxxxxxxx, situată în or. xxxxxxxx, str. xxxxxxxx, nr. xxx (f.d.17-18), iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 05 martie 2012 bunul imobil vizat a fost înregistrat în baza contractului de vânzare cumpărare menționat cu drept de proprietate după Sitinschi Nina (f.d.10).

Tot actele cauzei atestă că, potrivit contractului de vânzare cumpărare din 16 martie 2012, Sitinschi Nina a vândut iar Capbătut Nicolae a cumpărat încăperea nelocativă cu suprafața de 102,4 m.p., cu nr. cadastral xxxxxxxx, situată în or. xxxxxxxx, str. xxxxxxxx, nr. xxx (f.d.19-20), iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 10 iunie 2014 bunul imobil respectiv aparține cu drept de proprietate lui Capbătut Nicolae, în baza contractului de vânzare cumpărare nr. xxxx din 16 martie 2012 (f.d.11).

Între timp, după cum denotă actele cauzei, hotărârea Judecătorei Florești din 15 iulie 2008 și hotărârea suplimentară a Judecătorei Florești din 22 august 2008 în baza cărora Chindeacova Victoria și-a înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunului imobil litigios au fost casate prin decizia Curții de Apel Bălți din 06 martie 2012, pricina fiind remisă la rejudecare, în alt complet de judecată (vol.II,f.d.6-7).

Iar, prin hotărârea Judecătorei Florești din 01 iulie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 06 februarie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 iulie 2014, cererea de chemare în judecată înaintată de Chindeacova Victoria împotriva lui Racu Vlad, intervenienți accesorii SA „Checma”, OCT Florești privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a fost respinsă ca fiind neîntemeiată (f.d.12-16).

Actele cauzei mai denotă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 21 martie 2012, terenul cu nr. cadastral xxxxxxxx, cu suprafața de 0,164 ha și construcția cu nr. cadastral xxxxxxxx, cu suprafața de 624 m.p. aparțin cu drept de proprietate SA „Checma” (f.d.9).

Din considerentul că, după cum invocă reclamanta orice act civil încheiat de terți care afectează dreptul de proprietate a SA „Checma” sunt lovite de nulitate absolută, reclamanta a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solcitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.xxxx din 20 aprilie 2011 încheiat între Chindeacova Victoria în calitate de „Vânzător” și Sitinschi Nina în calitate de „Cumpărător” și a contractului de vânzare-cumpărare nr.xxxx din 16 martie 2012 încheiat între Sitinschi Nina în calitate de „Vânzător” și Capbătut Nicolae în calitate de „Cumpărător”, prin care s-a înstrăinat încăperea nelocativă cu suprafața de 102,4 m², număr cadastral xxxxxxxx, situată în or. xxxxxxxx, str. xxxxxxxx.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii pe care a respins-o ca fiind neîntemeiată, soluția fiind întemeiată pe prevederile Codului de executare – întoarcerea executării a unei hotărâri judecătorești anulate, cât și pe analiza speței sub prisma revendicării bunurilor de la o persoană cu bună credință (f.d.130-136).

Judecând apelul declarat de către SA „Checma”, instanța de apel a admis apelul, a casat hotărârea primei instanțe și a pronunțat o hotărâre nouă, prin care a respins cererea de chemare în judecată depusă de către SA „Checma”.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a ajuns la concluzia că deși soluția dată de către instanța de fond este corectă, aceasta urmează a fi casată cu pronunțarea unei noi hotărâri, de respingere a acțiunii. Aceasta deoarece instanța de fond greșit și-a argumentat poziția prin prisma prevederilor Codului de executare – întoarcerea executării a unei hotărâri judecătorești anulate, cât și prin prisma revendicării bunurilor de la o persoană cu bună credință.

Totodată, instanța de apel analizând argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, cât și cele expuse în cererea de apel, în raport cu materialele cauzei a concluzionat lipsa temeiurilor de declarare a nulității actelor juridice care se solicită a fi declarate nule prin prezenta cerere de chemare în judecată (vol.II,f.d.29-34).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluzia instanței de apel despre necesitatea respingerii acțiunii justă, ea având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, conform cerințelor art. 130 CPC. Instanța de apel a stabilit corect situația de fapt și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o decizie întemeiată și legală care corespunde legislației în vigoare.

În conformitate cu art. 9 alin. (1) Cod 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.

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

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

În temeiul art. 375 Cod 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, fără voia lor.

Ca consecință, legiuitorul a stabilit reguli certe în care fostul proprietar poate să-și revendice bunul, chiar dobândit cu bună credință, condiții ce la caz nu se atestă.

Totodată, potrivit art. 321 Cod civil, dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege

Sub aspectul acestor prevederi legale și reieșind din obiectul acțiunii, instanța de recurs constată că, instanța de apel just a ajuns la concluzia despre necesitatea respingerii acțiunii ca fiind lipsită de suport juridic și probator. Aceasta deoarece deși recurenta SA „Checma” pretinde lezarea dreptului legitim prin transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios inițial către Chindeacova Victoria, ulterior către Sitinschi Nina, iar mai apoi către Capbătut Cicolae, aceasta nu indică care sunt interesele sale cu privire la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare respective, or, din materialele cauzei nu se poate constata cu certitudine interesul său, cu atât mai mult că, încă din anul 1994 SA „Checma” a permis folosirea și ulterior transmiterea către Chindeacova Victoria a barului cu suprafața de 102,4 m.p, fapt ce rezultă din ordonanța procurorului privind neînceperea urmăririi penale.

În acest context, nu pot fi reținute argumentele recurente SA „Checma” precum că, toate actele juridice ce au rezultat din recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului clădirii barului amplasat în or. Florești, str. M.Costin 6b încheiat între Chindeacova Victoria și Racu Vlad la 13 februarie 1997 sunt nule, ca rezultat a desființării hotărârii Judecătoriei Florești din 15 iulie 2008 prin care s-a recunoscut valabilitatea tranzacției.

Într-adevăr, prin hotărârea Judecătoriei Florești din 01 iulie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 06 februarie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 iulie 2014, cererea de chemare în judecată înaintată de Chindeacova Victoria împotriva lui Racu Vlad, intervenienți accesorii SA „Checma”, OCT Florești privind recunoașterea valabilității contractului de

vânzare-cumpărare a fost respinsă ca fiind neîntemeiată (f.d.12-16), însă aceste circumstanțe nu pot constitui drept temei pentru admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și emiterea unei noi hotărâri, de admitere a acțiunii, or, actele juridice nulitatea căror se solicită în prezenta speță au fost încheiate în perioada când hotărîrea Judecătorei Florești din 15 iulie 2008 își producea efectele, adică în intervalul de timp: 09 decembrie 2008 (data înregistrării la OCT a primei hotărîri judecătorești, f.d.198) și până în 02 iulie 2014 (desființarea irevocabilă a hotărîrii ce a servit drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate), adică dreptul de proprietate se considera dobândit în baza unui temei legal, iar proprietarii în temeiul art. 315 Cod civil au avut dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Prin urmare, Colegiul judiciar consideră că, dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu a fost dobândit inițial de către Chindeacova Victoria, iar mai apoi de Sitinschi Nina și în final de Capbătut Nicolae în condițiile legii, aceștea fiind dobânditori de bună-credință al imobilului, precum și actele juridice contestate îndeplinesc toate condițiile cerute de valabilitatea unui act juridic fiind reale și cu titlu oneros, autentificate notarial și înregistrate la organul cadastral în modul prevăzut de lege.

În susținerea acestei concluzii instanța de recurs relevă și faptul că executându-și obligațiile în condițiile prevăzute de contractele a căror anulare se solicită, atât primul cumpărător Sitinschi Nina, cât și ultimul cumpărător Capbătut Nicolae au obținut dreptul de proprietate asupra bunului imobil litigios, drept care este unul garantat și protejat de Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului.

Art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale prevede că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituție, statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Portivit art. 315 alin. (1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, iar conform art.316 alin. (1) și (2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Cu referire la argumentele recurente SA „Checma” privind declararea nulității absolute și fictive a contractelor de vânzare-cumpărare sus-menționate, Colegiul judiciar reiterează prevederile art. 217 alin. (1) Cod civil, care statuează expres că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Totodată, conform art. 220 alin. (1) și (2) Cod civil, 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 sunt nule.

La fel, instanța de recurs reiterează și prevederile art. 221 alin. (1) Cod civil, care indică expres că, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Raportând la caz cadrul legal enunțat și reieșind din constatările sus-menționate, instanța de recurs reține ca fiind neîntemeiate argumentele recurente SA „Checma” privind declararea nulității absolute și fictive a contractului de vânzare-cumpărare nr.xxxx din 20 aprilie 2011 încheiat între Chindeacova Victoria și Sitinschi Nina și a contractului de vânzare-cumpărare nr.xxxx din 16 martie 2012 încheiat între Sitinschi Nina și Capbătut Nicolae, pe motiv că aceste acte juridice au fost încheiate fără intenția de a produce efecte juridice și afectează drepturile societății.

Or, recurenta SA „Checma” avînd obligația probațiunii în judecată, nu a prezentat, în sensul art. 118 alin. (1) CPC, probe concludente și admisibile, ce ar confirma:

- lezarea dreptului legitim prin transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios inițial către Chindeacova Victoria, ulterior către Sitinschi Nina, iar mai apoi către Capbătut Nicolae;
- care sunt interesele sale cu privire la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare respective;
- că actele juridice nominalizate sunt fictive.

Dimpotrivă, actele cauzei atestă contrariul. Or, după încheierea contractelor de vânzare-cumpărare enunțate, cumpărătorii: inițial Chindeacova Victoria, ulterior Sitinschi Nina, iar în final Capbătut Nicolae, au întreprins măsurile de rigoare concrete în vederea înregistrării dreptului lor de proprietate asupra bunului imobil litigios, ceea ce se confirmă prin extrasurile din Registrul de stat al persoanelor juridice anexate la dosar (f.d.198,10,11).

În acest context, sunt întemeiate argumentele intimaților precum că, actele sus-indicate, a căror anulare se solicită prin cererea de chemare în judecată, au dat naștere la drepturi și obligații civile și au produs efecte juridice, prin urmare, la caz, nu s-au stabilit temeuri de nulitate în sensul normelor prevăzute la art. 220 alin. (1) și 221 alin. (1) Cod civil.

Nu poate fi reținut ca temei de declarare a nulității contractelor de vânzare-cumpărare sus-indicate nici argumentul recursului precum că, contractele vizate sunte fictive, deoarece în prezent în încăperea nelocativă litigioasă, deși aparține cu drept de proprietate lui Capbatut Nicolae, activează Chindeacova Victoria, or, porivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, încăperea nelocativă cu suprafața de 102,4 m.p. este transmisă de către ultimul proprietar în locațiune, acest fapt fiind înregistrat în Registru, fiind opozabil terților (f.d.10).

Alte argumentele invocate de recurentă în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele, care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanța

de apel, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Checma”.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 31 octombrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Checma” împotriva Victoriei Chindeacova, Nicolae Capbătut, Nina Sitinschi, intervenient accesoriu notarul public Svetlana Burduja privind anularea actelor juridice.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul:

Iulia Sîrcu

judecătorii:

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari

Dumitru Visternicean