Partea introductivă
Dosarul nr.2c-742/2022
2-22047041-12-2c-05042022-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

20 februarie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
în componenţă:
Președintele ședinței, judecătorul - Svetlana Cușnir
Grefierii - Antonina Sicorschii și Tatiana Andoni

examinând în sediul instanţei, în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SC „Inamstro" SRL către ÎM „Grisan-Hamb" SA (reorganizată în SRL „Grisan-Hamb"), intervenient accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A6401-0028, cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată,

Partea descriptivă

c o n s t a t ă:

La 04 aprilie 2022, SC „Inamstro" SRL a depus o cerere de chemare în judecată către ÎM „Grisan-Hamb" SA cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la *****, SC „Inamstro" SRL a încheiat cu ÎM „Grisan-Hamb" SA un contract de societate civilă cu nr. ***** (*în continuare Contractul nr. 1*).

Potrivit Contractului nr. 1, părțile au convenit să edifice, pe terenul cu nr. cadastral *****, un complex imobiliar locativ cu obiective sociale comerciale și parcări subterane în limitele terenului, împărțind între ele foloasele și pierderile.

Astfel, s-a convenit edificarea a 4000 m.p., la preț de 300 euro per metru pătrat construit, la un cost total de 1 200 000 euro.

La 25 noiembrie 2019, SC „Inamstro" SRL a încheiat cu ÎM „Grisan-Hamb" SA încă un contract de societate civiiă cu nr.*****(*în continuare Contractui nr. 2*).

Potrivit Contractului nr. 2, părțile au convenit să edifice, pe aceiași teren indicat în Contractul nr. 1, o suprafață suplimentară de 8 250 m.p. de construcții, la un cost total de ***** euro.

Conform Contractului nr. 1, pct. 5.3, ÎM „Grisan-Hamb" SA s-a obligat să

contribuie cu suma de 440 000 euro și cu terenul în valoare de *****euro, în total echivalentul a ***** euro, ceea ce constituie 50% din devizul de cheltuieli pentru construirea edificiului nou.

Conform Contractului nr. 2, pct. 5.3, ÎM „Grisan-Hamb" SA s-a obligat să contribuie cu suma de 907 500 euro și cu terenul în valoare de 330 000 euro, în total cu echivalentul a 1 237 500 euro, ceea ce constituie 50% din devizul de cheltuieli pentru construirea edificiului nou.

A menționat că, ÎM „Grisan-Hamb" SA, în temeiului contractelor încheiate, s-a obligat ca în total să contribuie cu ***** euro, dintre care *****euro s-a obligat să-i vireze la contul SC „Inamstro" SRL sub formă de contribuție bănească.

A arătat că, la depunerea cererii de chemare în judecată, ÎM „Grisan-Hamb" SA a transferat la contul SC „Inamstro" SRL doar *****i, echivalentul a ***** euro. Astfel, ÎM „Grisan-Hamb" SA înregistrează o datorie față de SC „Inamstro" SRL în sumă de ***** euro. Această datorie reprezintă contribuția care nu a fost depusă de către ÎM „Grisan-Hamb" SA, în temeiul prevederilor contractului de societate civilă. Acest fapt este reflectat în actul de verificare a decontărilor reciproce.

Prin scrisoarea nr. 23 din 18 martie 2022, ÎM „Grisan-Hamb" SA a comunicat SC „Inamstro" SRL că recunoaște datoria de *****euro, însă nu explică din ce motiv nu o achită.

A relevat că din Contractele nr. 1 și nr. 2, reiese că părțile au convenit edificarea a 12 250 m.p., la un preț total de ***** euro, însă în realitate, potrivit procesului-verbal de recepție finală, suprafața totală efectiv construită este mai mare și anume 14397 m.p. Astfel, valoarea totală a proiectului, reieșind din suprafața real construită, constituie 4 319 100 euro.

A arătat că, suma de 4 319100 euro (valoare a totală a construcțiilor) / 2 = ***** euro (echivalentul a 50 % investiții pentru fiecare asociat așa cum este prevăzut în contracte) - (minus) ***** euro (aportul inițial stabilit prin Contractele nr. 1 și nr. 2, ce-i revin ÎM „Grisan-Hamb" SA) = 322 050 euro (costul suprafețelor suplimentare obținute de către ÎM „Grisan-Hamb" SA).

În continuare, a indicat că din Contractele nr. 1 și nr. 2, reiese că părțile au convenit edificarea a 12 250 m.p. la un preț total de ***** euro, însă în realitate, potrivit procesului-verbal de recepție finală, suprafața totală efectiv construită este mai mare și anume 14 397 m.p. Astfel, valoarea totală a proiectului, reieșind din suprafața real construită, constituind 4 319 100 euro.

Conform pct. 5.1. ale contractelor, Asociații Societății Civile sunt obligați să participe la crearea Patrimoniului Social prin contribuții în natură, mijloace financiare, inclusiv prin drepturi patrimoniale.

Conform pct. 10.1. al Contractului nr. 1 și pct 9.1. al Contractului nr.2, Asociatul nr. 2 (adică pârâtul) va obține dreptul de proprietate asupra 50%

(cincizeci procente) din edificiile noi, construite ca rezultat al activității din imobilul construit.

A menționat că, din prevederile contractuale citate supra, coroborate cu art. 1926 și 1929 din Codul civil al RM, reiese faptul că odată ce ÎM „Grisan-Hamb" SA a primit foloase suplimentare în urma executării societății civile, manifestate prin suprafața suplimentară primită, formată în urma majorării suprafeței totale a construcțiilor edificate (de la 12 250 m.p. la 14 397 m.p.), aceasta urmează să achite prețul suprafețelor suplimentare, or, toate cheltuielile ce au dus la majorarea suprafeței finale, au fost suportate în exclusivitate de către SC „Inamstro" SRL.

A indicat că, la proiectul de execuție, SC „Inamstro" SRL a suportat cheltuieli în sumă de ***** lei pentru construirea rețelelor externe. Astfel, din prevederile contractuale coroborate cu art. 1929 din Codul civil al RM, ÎM „Grisan-Hamb" SA îi revine obligația achitării contribuției de 50 % din suma cheiltuielilor suportate de către SC „Inamstro" SRL și anume ***** lei.

Relevant, în acest sens, este faptul că asociații în cadrul societății civile au convenit să edifice construcțiile și să contribuie reciproc pentru fiecare metru pătrat construit. Realitatea din teren a impus ca blocurile construite să fie conectate la rețele de alimentare cu apă, gaz, canalizare, energie electrică și alte utilități, traseele cărora au fost construite de către SC „Inamstro" SRL, iar faptul suportării cheltuielilor șuplimentare în sumă de ***** lei de către SC „Inamstro" SRL este confirmat prin Devizele și Borderourile de cheltuieli.

A indicat că, din cauza datoriilor acumulate de către ÎM „Grisan-Hamb" SA, la data de 11 martie 2022, SC „Inamstro" SRL a expediat în adresa pârâtului, somația nr. 11, prin care a solicitat achitarea sumelor datorate, cu toate acestea, pârâtul în continuare refuză să achite datoria, ceea ce i-a impus să se adreseze în instanța de judecată.

Astfel, societatea reclamantă SC „Inamstro" SRL, a solicitat:

*- încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb" SA, în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a sumei de ***** euro cu titlu de aport neachitat pentru realizarea scopului societăți civile;*

*- încasarea sumei de *****euro ce reprezintă costul suprafețelor suplimentare obținute de către ÎM „Grisan-Hamb" SA în urma realizării societății civile;*

*- încasarea sumei de ***** MDL cu titlu de costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe;*

încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb" SA, *în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a dobânzii de întârziere, după cum urmează: *****euro cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** euro (aportul neachitat) pentru perioada de 16.10.2021 -31.03.2022; 20 302,83 euro cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de *****euro (costul suprafețelor*

*suplimentare obținute de pârâți neachitate) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.03.2022; 3***** MDL, cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** MDL (costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.03.2022.*

- încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb" SA, în beneficiul SC „Inamstro" SRL a taxei de stat.

La 24.11.2022, partea-reclamantă a depus cerere privind concretizarea cerințelor, menționând că până în prezent ÎM „Grisan-Hamb" SA, a făcut ceva achitări, care a micșorat datoria sa cu titlu de aport neachitat pentru realizarea scopului societății, la moment datoria fiind de 66469,54 euro (f. d. 1-2, vol. II).

Ulterior, în ședința de judecată din 15.12.2022, reprezentantul părții-reclamante, avocatul Briceac Ion, a înaintat o nouă cerere de concretizare, prin care a indicat că de la depunerea cererii de chemare în judecată până în prezent, ÎM „Grisan-Hamb" SA nu a stins integral datoria sa și continuă să fie în întârziere, iar suplimentar la suma indicată cu titlu de aport neachitat, urmează să fie adăugată suma de ***330000 euro ca compensație pentru terenul din mun.*****netransmis ca aport social în patrimoniul societății civile create.** Astfel, la momentul de față, datoria ÎM „Grisan-Hamb" SA este de 396469,54 euro (330000 + 66469,54 euro) cu titlu de aport neachitat pentru realizarea societății civile (f. d. 33-35, vol. II).

Pe parcursul desfășurării procesului, la 16.05.2023, la 24.05.2024, partea-reclamantă a mai depus cereri privind concretizarea cerințelor, din care reise că suma de 66469,54 euro a fost achitată, rămânând în această parte corespunzător ca cerință încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 48956,44 euro (f. d. 86-89, vol. II, f. d. 189-190, vol. III).

Iar, la 13.01.2026, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, societatea-reclamantă SC „Inamstro" SRL a depus cerere de concretizare a cerințelor (f. d. 71-72, vol. IV), prin care *în final* a solicitat*:*

*- încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb" SA în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a sumei de ***** **euro** cu titlu de contribuție neachitată sub formă de teren pentru realizarea scopului societății civile;*

*- încasarea sumei de *****euro** ce reprezintă costul suprafețelor suplimentare obținute de către ÎM „Grisan-Hamb" SA în urma realizării scopului societății civile;*

*- încasarea sumei de ***** **lei** cu titlu de costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe;*

- încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb" SA, în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a dobânzii de întârziere, după cum urmează:

*- ********euro** cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de 330 000 euro pentru perioada de 16.05.2023 - 31.12.2025;*

*- ***** **euro** cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** (aportul neachitat) pentru perioada de 16.10.2021 - 17.03.2023;*

*- ********euro** cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de *****euro (costul suprafetelor suplimentare obținute de pârât și neachitate) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.12.2025;*

*- ***** **lei** cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** lei (costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.12.2025;*

- încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb", SA în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a cheltuielilor de judecată, inclusiv a taxei de stat.

Incidente de procedură

Prin încheierea din 07 aprilie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cererea a fost acceptată spre examinare și stabilită ședință de judecată.

Prin încheierea din 07 aprilie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis parțial cererea de asigurare a acţiunii (f. d. 138, vol. I).

Prin decizia din 05 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis recursul declarat de SC „Inamstro" SRL (f. d. 162-166, vol. I). S-a casat parțial încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 07 aprilie 2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SC „Inamstro" S.R.L către ÎM „GrisanHamb" SA cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată, în partea prin care s-a respins cerința SC „Inamstro" SRL privind aplicarea măsurilor de asigurare în limita integrei valori a acțiunii şi s-a emis o nouă încheiere, potrivit căreia: „Cererea depusă de reclamanta SC „Inamstro" SRL privind asigurarea acțiunii, se admite. Se aplică sechestru asupra mijloacelor bănești din conturile bancare, ce aparțin pârâtei ÎM „Grisan-Hamb" SA, c/f *****, cu sediul în mun. C***** inclusiv pe bunurile mobile și imobile ale acesteia, în limita întregii valorii a acțiunii, care este compusă din datoriile și dobînziile de întîrziere în sumă de ***** euro și *****lei".

Prin încheierea din 15 decembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost respinsă ca neîntemeiată cererea reprezentantului societății-pârâte, ÎM „Grisan-Hamb" SA, privind anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a SC „Inamstro" SRL către ÎM „Grisan-Hamb" SA cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată (f. d. 43-45, vol. II).

Prin decizia din 26 ianuarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins recursul declarat de ÎM „Grisan-Hamb" SA și s-a menținut încheierea din 15 decembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (f. d. 63-68, vol. II).

Prin încheierea din 17 octombrie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea reprezentantului societății-pârâte, ÎM „Grisan-Hamb" SA, privind anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a SC „Inamstro" SRL către ÎM „Grisan-Hamb" SA cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată (f. d. 69-71, vol. III).

Prin decizia din 23 ianuarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis recursul declarat de avocatul Dudulica Liubomir, în numele și interesele ÎM „Grisan-Hamb" SA și s-a casat încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 octombrie 2023, de respingere a cererii de anulare a măsurilor asiguratorii, adoptată în cadrul cauzei civile inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de SC „Inamstro" SRL către ÎM „Grisan-Hamb" SA cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată și, soluționând prin decizie problema dedusă judecății și adoptând o nouă soluție, potrivit căreia admite parțial cererea pârâtului ÎM „Grisan-Hamb" SA de anulare a măsurii de asigurare a acțiunii. Anulează măsurile de asigurare a acțiunii aplicate în prezenta cauză civilă prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 7 aprilie 2022 și decizia Curții de Apel Chişinău din 5 iulie 2022 *pe mijloacele băneşti, inclusiv pe cele din conturile bancare,* ce aparţin pârâtei ÎM „Grisan-Hamb" SA. În rest, cererea de anulare a măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate pe restul bunurilor pârâtei ÎM „Grisan-Hamb" SA, în prezenta cauză civilă, pentru suma de 726167,44 euro și 6719957,57 MDL s-a respins ca fiind nefondată.

La 01 septembrie 2022, prin intermediul cancelariei instanței de judecată societatea pârâtă SC „Inamstro" SRL, reprezentată de avocatul Gaina Sergiu, în baza mandatului din 17.07.2022, a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată (f. d. 172-185, vol. I).

Prin încheierea din 03 februarie 2025 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea înaintată de reprezentantul părții-pârâte ÎM „Grisan-Hamb" SA, avocatul Sergiu Gaina, privind scoaterea de pe rol, în temeiul art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă, a cerinței cu privire la încasarea sumei în mărime de 330000 euro *cu titlu de contribuție neachitată sub formă de teren pentru realizarea scopului societății civile*, precum și a dobânzilor de întârziere pretinse pentru neachitarea în termen a acestei datorii (f. d. 241, vol. III, f. d. 49-51, vol. IV).

Prin încheierea protocolară din 20 iunie 2026, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu, Asociația de Proprietari din Condominiu A6401-0028 (f. d. 220, vol. III).

Pe parcursul examinării cauzei, societatea-pârâtă ÎM „Grisan-Hamb" SA a

fost reorganizată în SRL „Grisan-Hamb” (f. d. 77-78, vol. IV).

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

Reprezentantul părții-reclamante SC „Inamstro” SRL, avocatul Briceac Ion, împuternicit în baza mandatului avocațional Seria MA nr. 1721819 din 07.04.2022 (f. d. 2, vol. I), a solicitat admiterea integrală a acțiunii.

Reprezentanții părții-pârâte ÎM „Grisan-Hamb” SA, avocații Gaina Sergiu și Dudulica Liubomir, împuterniciți în baza mandatelor avocaționale Seria MA nr. 1586844 din 17.08.2022 și Seria MA nr. 1294721 din 08.02.2023 (f. d. 171, vol. I, f. d. 73, vol. II), au solicitat respingerea integrală a acțiunii, ca fiind una neîntemeiată.

Intervenientul accesoriu, Asociația de Proprietari din Condominiu A6401-0028, citat legal (f. d. 229, vol. III), în ședința de judecată nu s-a prezentat, motivele neprezenței instanței nu au fost comunicate, astfel, instanța dispunând examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Motivarea

Audiind participanții la proces, analizând motivele acțiunii înaintate, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată conchide admiterea parțială a cererii de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Prin prisma art. 6 CEDO și a art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

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

În conformitate cu art. 239 din 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.

În speță, se constată că litigiul dedus judecății rezultă din raporturile juridice apărute între părțile procesului în baza contractelor de societate civilă.

Astfel, la caz, s-a constatat că, la *****, între partea-reclamantă SC „Inamstro" SRL (**Asociatul 1**) și partea-pârâtă ÎM „Grisan-Hamb" SA (**Asociatul 2**), a fost încheiat un contract de societate civilă cu nr. *****, numit în continuare **Contractul nr. 1** (f. d. 8-11, vol. I).

Potrivit pct. 1.1. al **Contractului nr. 1**, părțile în condiții reciproc avantajoase, fără a constitui o persoană juridică, se asociază, pentru ca împreună să desfășoare activități rentabile, având ca obiect valorificarea bunului imobil - terenul situat în m*****, cu suprafața de 3,7212 ha, cu nr. cadastral *****, în scopul proiectării și edificării unui complex imobiliar locativ cu obiective sociale comerciale și parcări subterane în limitele terenului, împărțind între ele foloasele și pierderile.

Astfel, prin stipulările contractuale la pct. 2, pct. 5.4, s-a convenit edificarea a 4000 m.p., la prețul de 300 euro per metru pătrat construit, iar costul total fiind de 1200 000 euro.

Prin pct. 5.1., 5.2., 5.3. ale contractului s-a prevăzut că asociații societății civile sunt obligați să participe la crearea patrimoniului social prin contribuții în natură, mijloace financiare, inclusiv prin drepturi patrimoniale. Patrimoniul social al societății este divizat în părți sociale, care reprezintă mărimea contribuției vărsate de fiecare asociat, fiecare asociat deține o singură parte socială.

Asociatul nr. 1 pentru realizarea activităților economice comune convenite, devine responsabil de îndeplinirea tuturor lucrărilor de amenanjare și construire a edificiului nou, contribuind în acest sens cu utilajul, materialele, serviciile și mijloacele financiare necesare, conform devizului de cheltuieli aprobate.

Totodată, părțile convenind că **Asociatului 1** îi revin 50% din edificiile noi construite ca rezultat al activității comune, iar **Asociatul 2**, pentru realizarea activităților economice convenite contribuie cu aport social în natură, și anume cu terenul situat în *****, cu suprafața de 3,7212 ha, cu nr. cadastral *****, care îi aparține cu drept de proprietate, evaluat de părți la suma de 160000 euro, și cu mijloace bănești în mărime de 440000 euro, din care 125000 euro vor fi achitați **Asociatului 1** în termen de până la 15 iunie 2019, iar suma rămasă va fi achitată la solicitarea **Asociatului 1.**

Ulterior, la 25 noiembrie 2019, între SC „Inamstro" SRL (**Asociatul 1**) și ÎM „Grisan-Hamb" SA (**Asociatul 2**), a fost încheiat încă un contract de societate civiiă cu nr. 3617, numit în continuare **Contractul nr. 2** (f. d. 26-29, vol. I).

Din conținutul contractului enunțat se atestă că având în vedere prevederile Contractului de societate civilă nr. ***** din 27.05.2019, prin care a fost instituit dreptul de superficie a **Asociatului 1** asupra terenului situat în m*****, cu nr. cadastral *****, pentru construcția complexului imobiliar locațiv cu obiective sociale comerciale și parcări subterane, cu suprafața de 4000 m.p., Părțile au decis continuarea Proiectului demarat în temeiul Contractului de societate civilă menționat și în legătură cu aceasta, a intervenit prezentul contract cu respectarea următoarelor clauze:

Deci, potrivit pct. 1.1. al **Contractului nr. 2**, părțile în condiții reciproc avantajoase, fără a constitui o persoană juridică, se asociază, pentru ca împreună să desfășoare activități rentabile, având ca obiect valorificarea bunului imobil - terenul situat în m*****, cu suprafața de 3,7212 ha, cu nr. cadastral *****, în scopul proiectării și edificării unui complex imobiliar locațiv cu obiective sociale comerciale și parcări subterane în limitele terenului, împărțind între ele foloasele și pierderile.

Iar, prin stipulările contractuale la pct. 2, pct. 5.3, s-a convenit edificarea a 8250 m.p., la prețul de 300 euro per metru pătrat construit.

Totodată, ca și în cadrul **Contractului 1**, părțile au convenit că **Asociatului 1** îi revin 50% din edificiile noi construite ca rezultat al activității comune, iar **Asociatul 2**, pentru realizarea activităților economice convenite contribuie cu aport social în natură, și anume cu terenul situat în m*****, cu suprafața de 3,7212 ha, cu nr. cadastral *****, care îi aparține cu drept de proprietate, evaluat în cadrul **Contractului 2** de părți la suma de 330000 euro, și cu mijloace bănești în mărime de 907500 euro, care urmează a fi achitate **Asociatului 1** în termen de până la 15 ianuarie 2020, lunar, conform graficului aprobat de părți.

Tratând din această perspectivă, instanța reține prevederile art. 1926 din Codul civil, potrivit cărora, prin contractul de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociaţi, participanţi) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărţind între ele foloasele şi pierderile.

Din norma de drept citată se desprinde că un contract de societate civilă este un angajament comun de tip exploatare în participaţie în cadrul căruia două sau mai multe părţi desfăşoară o activitate economică supusă controlului comun fără a constitui o persoană juridică, împărţind între ele beneficiile (foloasele) şi pierderile.

Conform art. 1927 din Codul civil, contractul de societate civilă trebuie să aibă un obiect licit, constituit în interesul comun al asociaţilor.

Articolul 1928 din Codul civil, privind forma şi conţinutul contractului de societate civilă, prevede că:

(1) Dacă pentru vânzarea bunului legea cere o anumită formă sub sancţiunea nulităţii, atunci aceeaşi cerinţă de formă se aplică şi contractului de societate civilă care are ca obiect asemenea bun.

(2) Contractul de societate civilă trebuie să conţină:

a) numele sau denumirea, adresa sau sediul participanţilor;

b) drepturile şi obligaţiile fiecărui participant;

c) constituirea şi funcţiile conducerii;

d) repartizarea cîştigului şi a pierderilor între participanţi;

e) procedura eliminării unor participanţi;

f) durata societăţii;

g) procedura dizolvării societăţii şi împărţirii patrimoniului ei.

(3) Contractul de societate civilă nu poate fi modificat, în lipsa unei clauze contrare, decât prin acordul comun al tuturor asociaţilor.

Din prevederile articolului citat se deduce că elementele cheie ale unui contract de societate civilă sunt: părțile, scopul comun (ex: investiții, construcții, prestări servicii, contribuțiile (aportul) asociaților (bani, bunuri, drepturi patrimoniale) care devin proprietate comună, modul de repartizare a câștigurilor și asumarea riscurilor (beneficii și pierderi), structura de gestionare a activității (conducerea) și durata.

Sub acest aspect, instanța reține că la pct. 1.5. ale Contractelor de societate civilă 1 și 2, asociații au decis ca administrator al societății civile în relațiile cu autoritățile și terții să fie **Asociatul 1**, iar la pct. 7.1. ale contractelor s-a stabilit că administrația societății civile este încredințată **Asociatului nr. 1**, care este împuternicit să adopte decizii în orice problemă legată de realizarea proiectului comun și să reprezinte societatea în relații cu autoritățile și terții.

În speță, prin cererea de chemare în judecată, partea-reclamantă SC „Inamstro” SRL, care are și calitatea de **Asociatul 1**, în cadrul contractelor de societate civilă a pretins că ÎM „Grisan-Hamb” SA, care este **Asociatul 2**, înregistrează datorie la plata contribuției (aport) asumate în temeiul contractelor de societate civilă, totodată, a invocat că ÎM „Grisan-Hamb” SA a primit foloase suplimentare în urma executării societății civile, manifestate prin suprafața suplimentară primită, formată în urma majorării suprafeței totale a construcțiilor edificate (de la 12 250 m.p. la 14 397 m.p.), prin urmare, aceasta urmează să achite prețul suprafețelor suplimentare, or, toate cheltuielile ce au dus la majorarea suprafeței finale, au fost suportate în exclusivitate de către SC „Inamstro” SRL.

La fel, a susținut că, suplimentar, la proiectul de execuție, SC „Inamstro” SRL a suportat cheltuieli pentru construirea rețelelor externe. Astfel, din prevederile contractuale coroborate cu prevederile art. 1929 din Codul civil, ÎM „Grisan-Hamb” SA are obligația achitării contribuției de 50 % din suma cheltuielilor suportate de către SC „Inamstro” SRL pentru construirea rețelelor externe.

Societatea-pârâtă ÎM „Grisan-Hamb” SA a obiectat împotriva pretențiilor societății-reclamante, declarând că ultima nu a demonstrat prin probe pertinente și concludente întinderea drepturilor și obligațiilor în raportul juridic dintre părțile litigiului, ce rezultă din contractele de societate civilă.

Pornind de la aceste reționamente, instanța relevă că, prin cererea de chemare în judecată depusă, la 04.04.2022, SC „Inamstro” SRL a solicitat încasarea *din contul ÎM „Grisan-Hamb” SA, în beneficiul SC „Inamstro” SRL, a sumei de ***** euro cu titlu de aport neachitat pentru realizarea scopului societăți civile, și corespunzător a sumei de *****euro cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** euro (aportul neachitat) pentru perioada de 16.10.2021 -31.03.2022.*

Ulterior, pe parcursul desfășurării procesului, la 24.11.2022, partea-reclamantă a depus cerere privind concretizarea cerințelor, prin care a invocat că suma de ***** *euro (aportul neachitat) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.03.2022 a fost diminuată până la 66469,54 euro, or, partea-pârâtă a făcut achitări* în contul stingerii acestei datorii, totodată, ajustând dobânda de întârziere cu *suma de 66469,54 euro euro (aportul neachitat) în mărime de 43297,92 euro pentru perioada 16.10.2021 -24.11.2022* (f. d. 1-2, vol. II).

În ședința de judecată din 16.05.2023, reprezentantul părții-reclamante, avocatul Briceac Ion, a înaintat o nouă cerere de concretizare, din conținutul căreia s-a desprins că de la depunerea cererii de chemare în judecată până în prezent, ÎM „Grisan-Hamb” SA a stins integral datoria la acest capăt de cerere, partea-reclamantă **solicitând doar încasarea sumei de 48956,44 euro cu titlu de dobândă de întârziere** pentru perioada 16.10.2021-17.03.2023 (f. d. 86-89, vol. II).

Față de această cerință, instanța reține că, la 02.03.2022, SC „Inamstro” SRL a întocmit actul de constatare privind rezultatele derulării Contractului de societate civilă din ***** și a Contractului de societate civilă din 25 noiembrie 2019, încheiate între SC „Inamstro” SRL și ÎM „Grisan-Hamb” SA, care a fost comunicat ultimei, precum că înregistrează o datorie în mărime de *****euro, sumă ce reprezintă contribuția ce nu a fost depusă de ÎM „Grisan-Hamb” SA (f. d. 117-118, 119, vol. I).

Drept răspuns, ÎM „Grisan-Hamb” SA, la 18.03.2022, a comunicat că singura datorie care poate fi acceptată și recunoscută este datoria de *****euro, care reprezintă restanța aportului asteia reieșind din contractele de societate civilă (f. d. 120, vol. I), prin urmare, refuzând semnarea actului de constatare în care au fost specificate și alte costuri cu titlu de datorie, la care instanța se va expune *infra*.

Conform art. 1930 alin. (2) din Codul civil, asociatul dator cu o sumă de bani pe care nu a depus-o este în întârziere de drept, urmând să plătească dobânda stabilită la art.942 fără a fi scutit şi de repararea prejudiciilor dacă s-ar cuveni.

Această regulă se aplică şi în privinţa sumelor preluate pentru scopuri personale din casa societăţii, a căror dobândă se calculează din ziua preluării.

Conform art. 942 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale.

Totodată, potrivit art. 861 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care termenul de executare a obligaţiei nu este determinat şi nici nu rezultă din natura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricând executarea ei, iar debitorul este îndreptățit să o execute oricând.

Instanța reține că dobânda de întârziere are caracter accesoriu și se acordă numai în raport cu obligația principală admisă de instanță, în conformitate cu art. 942 din Codul civil.

În speță, obligația principală – datoria în mărime de ***** *euro pentru aportul neachitat* a fost stinsă după depunerea cererii de chemare în judecată.

Deci, raportând normele legale sus-citate la circumstanțele cauzei, instanța reține că în cadrul examinării cauzei s-a constatat că obligația societății-pârâte de a achita contribuția prevăzută prin contractele de societate civilă în conformitate cu prevederile punctelor 5.3. ale contractelor enunțate, nu avea un termen de executare determinat, or, nimeni din părți nu a prezentat un grafic de achitare a contribuției, prin urmare, deoarece suma pretinsă de societatea-reclamantă nu avea un termen de executare determinat anterior, se va considera că aceasta a devenit exigibilă ulterior întocmirii actului de recepție finală nr. 11 din 15.10.2021 a blocului locativ lit. 5AE din ***** m*****F (f. d. 30-31, vol. I), în contextul în care prin pct. 14.1. lit. a), 15.1. lit. a) ale contractelor, părțile au prevăzut ca drept temei de dizolvare a societății civile expirarea termenului pentru care a fost constituită, cu excepția cazului în care asociații continuă în mod tacit societatea civilă, iar potrivit pct. 8.1., pct. 9.1. ale contractelor de societate civilă, contractul va acționa până la realizarea deplină a proiectului comun și repartizarea beneficiilor..... De alt fel, prin scrisoarea nr. 23 din 18.03.2022, ÎM „Grisan-Hamb” SA a comunicat SC „Inamstro” SRL că recunoaște datoria de *****euro, dar nu a făcut o concretizare care ar fi motivele neachitării acesteia până la acea dată, în ipostaza în care avea această obligație conform prevederilor contractuale întru realizarea în comun a activităților economice convenite și rezultatul obținut.

În context, este de reținut și acel fapt că, părțile semnând, la 20.10.2021, ACORDUL ADIȚIONAL NR. 1, la Contractul de societate civilă nr. ***** din *****, prin modificarea pct. 5.3. al contractului au stipulat că partea socială a **Asociatului nr. 2**, se consideră vărsată odată cu punerea la dispoziția **Asociatului**

nr. 1, conform actului de primire-predare a imobilului menționat pentru demararea lucrărilor de construcție a edificiului viitor (f. d. 12-16, vol. 1).

Pe cale de consecință, din considerentele expuse mai sus, instanța conchide că societatea-reclamantă este îndreptățită la plata dobânzii de întârziere, și astfel, va admite această cerință cu încasarea de la ÎM „Grisan-Hamb" SA (reorganizată în SRL „Grisan-Hamb"), în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a sumei de 48956,44 (patruzeci și opt mii nouă sute cincizeci și șase,44) euro, cu titlu de dobândă de întârziere pentru datoria în sumă de *****(trei sute șaizeci și unu mii cincizeci și doi,94) euro (aport neachitat), convertiți în valută națională la cursul BNM la momentul executării hotărârii.

În continuare, din punctul de vedere al cerințelor *privind încasarea din contul ÎM „Grisan-Hamb" SA, în beneficiul SC „Inamstro" SRL, a sumei de ***** **euro** cu titlu de contribuţie neachitată sub formă de teren pentru realizarea scopului societăţii civile, şi corespunzător a sumei de *****euro cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de 330 000 euro pentru perioada de 16.05.2023 - 31.12.2025,* instanța reține următoarele.

În ședința de judecată din 15.12.2022, reprezentantul părții-reclamante, avocatul Briceac Ion, a înaintat o cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, prin care a indicat că, de la depunerea cererii de chemare în judecată până în prezent, ÎM „Grisan-Hamb" SA nu a stins integral datoria sa și continuă să fie în întârziere, iar suplimentar la suma indicată cu titlu de aport neachitat, urmează să fie adăugată suma de ***330000 euro ca compensație pentru terenul din mun.*****netransmis ca aport social în patrimoniul societății civile create** (f. d. 33-35, vol. II).

În justificare, a fost invocat faptul că din prevederile legale și **Contractul nr. 1**, reiese cu certitudine că contribuțiile asociațiilor, devin parte a patrimoniului social al societății. Respectiv, terenul cu numărul cadastral *****, care a fost depus ca aport de către ÎM „Grisan-Hamb" SA, la societatea civilă formată prin **Contractul nr. 1**, a devenit parte din patrimoniul societății civile formate la ***** și nu mai putea fi folosit ca aport la o altă societate civilă, care a fost formată ulterior prin **Contractul nr. 2** la 25 noiembrie 2019. Terenul cu numărul cadastral *****, la data încheierii **Contractului nr. 2**, deja nu mai era în posesia și folosința ÎM „Grisan-Hamb" SA, și nu mai putea fi depus ca aport la o altă societate civilă.

Prin urmare, consideră că ÎM „Grisan-Hamb" SA nu a putut depune ca aport la **Contractul nr. 2**, terenul cu numărul cadastral *****, care a fost evaluat de către părți la suma de 330000 euro, astfel, ÎM „Grisan-Hamb" SA ca să-și îndeplinească obligațiile contractuale, putea și trebuia să depună echivalentul terenului evaluat în bani adică suma de 330000 euro.

Conform art. 1929 din Codul civil, (1) Participanţii trebuie să verse contribuţiile convenite prin contract. În lipsa unor dispoziţii în acest sens, ei sunt

obligaţi la plata unor contribuţii egale. Dacă contractul determină doar cota-parte de participare a asociaţilor la venituri sau la pierderi, aceeaşi cotă-parte se aplică cotelor-părţi din patrimoniul social.

(2) Contribuţiile pot consta din bunuri, inclusiv din drepturi patrimoniale.

(3) Dacă prin contract nu s-a dispus altfel, contribuţiile devin proprietate comună a participanţilor, conform cotelor-părţi din patrimoniul social. De patrimoniul social aparţine ceea ce s-a dobândit în baza unui drept ce ţine de acel patrimoniu şi ceea ce s-a dobândit ca despăgubire pentru distrugerea, pierderea sau deteriorarea unui obiect din el.

(4) Contribuţia unui participant nu poate fi majorată fără consimţământul acestuia.

Asadar, analizând cele invocate de societatea-reclamantă, instanța specifică că, după cum a fost reținut *supra*, din conținutul **Contractului nr. 2** se atestă că având în vedere prevederile Contractului de societate civilă nr. ***** din 27.05.2019, prin care a fost instituit dreptul de superficie a **Asociatului 1** asupra terenului situat în m*****, cu nr. cadastral *****, pentru construcția complexului imobiliar locativ cu obiective sociale comerciale și parcări subterane, cu suprafața de 4000 m.p., Părțile au decis continuarea Proiectului demarat în temeiul Contractului de societate civilă menționat și în legătură cu aceasta, a intervenit prezentul contract.

Deci, din lucrările și actele dosarului se atestă că, părțile procesului, la 20.10.2021, au semnat ACORDUL ADIȚIONAL NR. 1 la Contractul de societate civilă nr. ***** din ***** (f. d. 12-16, vol. 1).

Astfel, potrivit pct. 1.1. al acordului, părțile de comun acord, manifestându-și liber consimțământul, în temeiul pct. 16.1 al contractului nr: ***** din *****, au convenit de a modifica pct. 1.1., cap. 2 (noțiunea imobilului primar), 5.2., 5.3., 6.4., 10.1., 10.1. ale Contractului de societate civilă nr. ***** din *****, care în urma modificărilor vor avea următorul conținut:

Punctul 1.1. „Părțile în condiții reciproc avantajoase, fără a constitui o persoană juridică, se asociază, pentru ca împreună să desfășoare activități rentabile, având ca obiect valorificarea imobilului, și anume:

teren - pentru construcții, o porțiune din terenul cu numărul cadastral *****, situat în r-nul Orhei, mun. Orhei, str. Constantin Stamati, 27, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 18.12.2006, aparținând cu titlu de proprietate **Asociatului nr. 2**, și anume terenul, identificat cu numărul 2, în schița anexată ia prezentul Acord adițional, cu suprafața de 0,7508 ha (7508.0 metri pătrați), ceia ce constituie 20.17 % din suprafața totală a terenului, în scopul proiectării și edificării unui complex imobiliar locativ cu obiective social comerciale și parcări subterane în limitele terenului, împărțind între ei foloasele și pierderile”.

În același timp, din conținutul acordului enunțat se desprinde că, deși

suprafața terenului și într-un contract și în altul a fost arătată aceiași, valorificarea terenului are loc pe porțiuni: identificat ca porțiunea de teren nr. 2, 3, în acest sens, fiind anexată și schița terenului (f. d. 17, vol). Acest fapt deducându-se și din conținutul ACORDULUI ADIȚIONAL la Contractul de societate civilă nr.*****din 25 noiembrie 2019 și a planului geometric al terenului anexat (f. d. 21-23, 24, vol. 1).

Mai mult, prin Acordul din 24.02.2023, semnat de părțile procesului și intervenientul accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A6401-0028, ÎM „Grisan-Hamb" SA a transmis proprietarilor în condominiu dreptul de proprietate asupra porțiunii de teren cu numărul cadastral ***** și suprafața 0,8476 ha (f. d. 42-43, vol. IV). De alt fel, circumstanțele date conduc la concluzia că societatea-pârâtă și-a îndeplinit obligațiile contractuale, prin depunerea aportului sub formă de teren cu numărul cadastral *****, în contextul în care scopul societății civile a fost realizat prin construcția blocurilor locative, iar careva pretenții referitoare la netransmiterea apotului sub formă de teren pe parcursul realizării societății civile, SC „Inamstro" SRL față de ÎM „Grisan-Hamb" SA nu a înaintat, această cerință fiind înaintată abia în instanța de judecată.

Drept consecință, instanța apreciază ca lipsită de temei juridic cerința părții-reclamante cu privire la încasarea sumei de ***** **euro** cu titlu de contribuție neachitată sub formă de teren pentru realizarea scopului societății civile, și o va respinge ca neîntemeiată.

Având în vedere că cerința dată a fost respinsă ca neîntemeiată, cerința de încasare a sumei de *****euro cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de 330 000 euro pentru perioada de 16.05.2023 - 31.12.2025, la fel, urmează a fi respinsă, or, aceasta reiese din soluția instanței vizavi de prima cerință.

Cu referire la cerințele *cu privire la încasarea sumei de ******euro,* ce reprezintă costul suprafețelor suplimentare obținute de către ÎM „Grisan-Hamb" SA în urma realizării scopului societății civile, și sumei de ******euro cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de *****euro (costul suprafetelor suplimentare obținute de pârât și neachitate), pentru perioada de 16.10.2021 - 31.12.2025,* instanța relevă următoarele.

Conform art. 1932 din Codul civil, (1) Dacă în contract nu este prevăzut altfel, asociaţii gestionează împreună actele societăţii civile şi reprezintă împreună societatea în exterior.

(2) Fiecare asociat are dreptul să participe la emiterea deciziilor comune. Orice clauză contrară este nulă.

(3) Dacă, prin contract, conducerea societăţii civile este încredinţată unuia sau mai multor asociaţi, fiecare are dreptul să acţioneze de unul singur. Orice alt

asociat poate însă obiecta la încheierea actului juridic în numele societăţii. În acest caz, se consideră că actul nu s-a încheiat în numele societăţii.

(4) În măsura în care unui asociat îi revine, în baza contractului, funcţia de a conduce societatea civilă, acesta este împuternicit, dacă altfel nu este stipulat, şi cu reprezentarea faţă de terţ a celorlalţi asociaţi.

(5) Funcţia acordată prin contract unuia dintre asociaţi poate fi retrasă doar prin decizia unanimă a celorlalţi asociaţi în cazul neexecutării obligaţiilor sale. Asociatul poate renunţa să participe la administrarea societăţii. Totodată, el poate cere oricând lămuriri conducerii.

(6) Asociatul are dreptul, chiar dacă nu are împuterniciri de administrare şi reprezentare, să primească informaţii despre activităţile societăţii civile, să ia cunoştinţă de evidenţa contabilă şi documentele aferente societăţii civile, precum şi de starea bunurilor societăţii civile. Clauza care exclude sau limitează acest drept nu împiedică invocarea lui dacă există motive de a presupune o administrare improprie.

(7) Dacă în contract nu este prevăzut altfel, drepturile şi obligaţiile participantului la societatea civilă care are împuterniciri de administrare şi reprezentare se determină în conformitate cu normele privind contractul de mandat în măsura în care nu contravin dispoziţiilor prezentului capitol.

În speță, societatea-reclamantă a invocat că, derivat din principiul contribuției mutuale este principiul participării proporționale la cheltuieli și pierderi. În absența unei convenții contrare, legea stipulează că asociații trebuie sa suporte cheltuielile necesare desfășurării activității societății civile proporțional cu cota lor de participare (de regulă, aceeași cotă cu care participă la beneficii). Cu alte cuvinte, daca părțile nu au prevăzut explicit alt mod de repartizare, toate costurile comune indispensabile atingerii scopului societății cad în sarcina tuturor asociaților, în mod proporțional. Această regulă se deduce și din esența art.1926 din Codul civil, care prevede împărțirea atât a foloaselor (profiturilor), cât și a pierderilor între asociați. Pierderile pot îmbrăca forma unor cheltuieli. Comune nerambursate de terți sau a oricaror costuri care diminuează beneficiul asteptat, în toate aceste situații, niciun asociat nu poate fi obligat să suporte singur pierderea comună, decât dacă a acceptat expres o atare sarcină exclusivă.

A specificat că cheltuielile societății civile reprezintă sumele de bani sau resursele consumate pentru derularea activității comune, de pildă, costul materialelor, utilităților, chiriei, salariilor, onorariilor, taxelor, publicității, transportului etc., necesare pentru realizarea proiectului. Aceste cheltuieli se acoperă, în principiu, din fondurile societății (fonduri provenite din aporturile asociaților sau din eventuale încasări generate de proiect). Înainte de a se proceda la împartirea beneficiilor între asociați, se deduc toate cheltuielile comune ale societății. Dacă societatea civilă nu dispune de un cont sau fond separat gestionat

în numele asocierii, atunci fiecare asociat va suporta cheltuielile comune proporțional, conform regulilor menționate.

Prin urmare, societatea-reclamantă a invocat că societatea-pârâtă a obținut un folos suplimentar - spații locative mai mari decât cele contractate, și, potrivit art. 1929 din Codul civil și clauzelor contractuale, este obligată să acopere cota sa proporțională din cheltuielile care au generat acest folos. Interpretarea eronată propusă de pârâtă, cum că calculul veniturilor ar trebui făcut doar în funcție de „spațiul locativ", este nefondat. În construcții, suprafața edificată se calculează conform documentației tehnice și normativelor (perimetrul la sol al clădirii și nivelurile construite), nu doar suprafața locuibilă. Or, valoarea economică a unui imobil și investiția aferentă țin cont de suprața construită totală, care în speță a crescut substanțial. Reclamanta a suportat aceste costuri suplimentare, astfel că pârâta nu poate pretinde beneficii în plus fără să plătească contravaloarea lor. În consecință, suma de 322.050 EUR este datorată de pârâtă pentru suprafețele suplimentare din care profită direct.

Astfel, a susținut că conform contractelor, părțile au planificat edificarea unei suprafețe totale de 12250 m^2 (4000 m^2 primul contract + 8250 m^2 prin al doilea), la un cost total de ***** euro. Lucrările au fost executate în așa fel încât suprafața efectiv construită a complexului este mai mare, atingând 14397 m^2, conform procesului-verbal de recepție finală, fiind un surplus de 2147 m^2 față de suprafața prevăzută inițial, ceea ce corespunde unor construcții suplimentare evaluate la costul unitar de contract (300 euro/m^2), aproximativ *****euro valoare adițională a proiectului.

Potrivit normativului în construcție N***** (suprafața construită reprezintă suprafața de teren ocupată de clădiri, măsurată pe dimesiunile perimetrului exterior al acestora la nivelul soclului). Iar potrivit actelor de recepție finală a lucrării cadastrale (anexe la actele de recepție finală) și certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, suprafața la sol a clădirii (sunt 5 clădiri) este de 575,9 m.p.). Astfel, fiecare clădire având 5 niveluri, rezultă că suprafața construită a unei singure clădiri este de *****niveluri). Iar, suprafața totală construită a celor 5 clădiri este de 14 397m.p. (2879,5 m.p. x 5 clădiri).

SC ,,Grisan Hamb" SRL, și-a asumat contribuția cu aport bănesc în proporție de 50% din suprafața construită. Suprafața inițial planificată era nu mai puțin de 12 250 m.p. cu toate acestea, suprafața efectiv construită fn final s-a dovedit a fi de 14 397 m.p. Prin urmare, s-a construit efectiv cu 2 147 m.p. mai mult decât planificarea inițială. În rezultat 2147 m.p. construiți x 300 euro m.p. = *****EURO. Suma dată, urmeaza a fi împărțită la doi (50% la 50%), pentru a determina contribuția asociatului SC ,,Grisan Hamb" SRL. În rezultat: *****/ 2 = 322 050 euro.

În opoziție la argumentele societății-reclamante, societatea-pârâtă a invocat că, prin contract a fost stabilit prețul de 300 euro per metru patrat ca cost al edificiului. Înțelegerea părților a fost de a construi edificiu nu mai mic de 12250 m.p. Deci, partile au prevazut posibilitatea de a fi construit edificiu mai mare decât 12250 m.p. Dar, careva înțelegeri referitoare la costuri suplimentare pentru surplus de suprafață, părțile
nu au avut, fapt care denotă acoperirea tuturor cheltuielilor prin suma prevăzută în contract.

A afirmat că, în momentul în care **Asociatul nr. 1** a constatat construirea unor suprafețe mai mari (cel puțin la finisarea fundamentului), acesta nu a anunțat **Asociatul nr. 2** despre creșterea cheltuielilor și necesitatea unor investiții suplimentare, continuând lucrările de construcție, fapt care denotă lipsa unor cheltuieli suplimentare. Suma de 300 euro per metru patrat, cât și costurile determinate prin devizele de cheltuieli, sunt sume prognozate, iar costurile reale urmează a fi probate prin înscrisuri - acte de plată, facturi, etc ..., care stabilesc cu certitudine existența lor, or, doar declarația verbală a faptului suportării unor cheltuieli suplimentare (în special pentru o persoană juridică - societate comercială, care poate face plați doar prin transfer bancar), nu constituie probă a celor invocate.

Pornind din punctul de vedere ale celor arătate, instanța reține că chiar dacă societatea civilă nu constituie o persoană juridică, nu are cod fiscal propriu și nu întocmește situații financiare de sine stătător, din prevederile art. 1932 alin. (6) din Codul civil se deduce că în cadrul acesteia urmează de a se ține evidenţa contabilă, fapt ce prezumă că asociatul administrator emite facturi fiscale sau note de contabilitate pentru repartizarea cheltuielilor către ceilalți asociați. În speță, după cum s-a stabilit *supra*, administrația societății civile a fost încredințată **Asociatului nr. 1** (SRL „Inamstro”).

Totodată, revenind la cerința societății-reclamante privind încasarea costului suprafețelor suplimentare obținute de către ÎM „Grisan-Hamb” SA, instanța reține că, în construcții, **spațiul suplimentar** reprezintă zonele adiționale dintr-o clădire care extind funcționalitatea, confortul sau suprafața totală a acesteia, dincolo de compartimentarea de bază (camere principale). Acest spațiu poate fi utilizat pentru depozitare, relaxare, birou sau zone tehnice.

Construcția spațiilor suplimentare (anexe, mansarde sau etajări) la un bun imobil este un proces reglementat prin **Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție**, în conformitate cu care orice modificare care schimbă parametrii tehnici sau aspectul exterior al clădirii necesită autorizare oficială.

Deci, în contextul în care, la documentația de proeict nu au fost efectuate oricare modificări, între părțile procesului nu a fost semnat un acord despre mărirea

suprafeței edificiului, diferența între suprafața construită și cea existentă în proiect fiind stabilită la momentul recepției, partea-reclamantă urma să prezinte probe pertinente și concludente care să demonstreze cu certitudine că cheltuielile suportate la construcția edificiului au fost mult mai mari decât contribuția asociațiilor prevăzută în contractele de societate civilă. Or, prevederile art. 1932 alin. (6) din Codul civil stipulează expres că, asociatul are dreptul, chiar dacă nu are împuterniciri de administrare şi reprezentare, să primească informaţii despre activităţile societăţii civile, să ia cunoştinţă de evidenţa contabilă şi documentele aferente societăţii civile, precum şi de starea bunurilor societăţii civile. De alt fel, **Asociatul nr. 1** (SC „Inamstro" SRL) a informat **Asociatul nr. 2** (ÎM „Grisan-Hamb" SA) abia, la 02.03.2022, prin actul de constatare privind rezultatele derulării Contractului de societate civilă din ***** și a Contractului de societate civilă din 25 noiembrie 2019, încheiate între SC „Inamstro" SRL și ÎM „Grisan-Hamb" SA, precum că înregistrează o datorie în mărime de *****euro, sumă ce reprezintă costul suprafețelor suplimentare obținute de ÎM „Grisan-Hamb" SA (f. d. 117-118, vol. I).

Mai mult, prevederile art. 1929 alin. (4) din Codul civil, contribuţia unui participant nu poate fi majorată fără consimţământul acestuia.

Tot aici, instanța reține că întrucât societatea-pârâtă a negat explicit prestația societății-reclamante, în conformitate cu art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, sarcina probei revine exclusiv părții-reclamante, care trebuia să demonstreze prin probe certe și concludente suportarea reală a cheltuielilor la construcția suprafețelor suplimentare invocate prin prisma actelor de recepție finală a lucrării cadastrale.

În mod evident, nu se poate aștepta de la partea-pârâtă să probeze un fapt negativ – și anume că nu a beneficiat de suprafețe suplimentare în privința cărora s-au necesitat cheltuieli suplimentare – în condițiile în care partea-reclamantă este cea care pretinde edificarea suprafețelor suplimentare cu suportarea cheltuielilor suplimentare, în consecință, îi revine sarcina exclusivă de a dovedi acest fapt (decizia 2ra-875/23, §40). Or, simplul fapt al măsurării la recepția finală a complexului locativ edificat nu este suficient în cazul concret pentru a demonstra întinderea drepturilor și obligațiilor părților.

Lacunele în probatoriu nu pot fi înlocuite cu presupuneri referitoare la conținutul și întinderea drepturilor și obligațiilor într-un raport juridic dintre părți (decizia nr. 2ra-875/23).

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar art. 131 alin. (4) din Codul de procedură civilă, prevede că partea la proces este degrevată de obligația dovedirii circumstanțelor pe care le invocă doar dacă cealaltă parte le recunoaște.

Deci, prin prezentarea unui probatoriu precar de către societatea-reclamantă nu se poate inversa sarcina probațiunii, în sensul de a impune părții-pârâte obligația de a demonstra inexistența întinderii drepturilor și obligațiilor părților contractelor de societate civilă. În mod evident, nu se poate aștepta de la partea-pârâtă să probeze un fapt negativ – și anume că nu a beneficiat de suprafețe suplimentare – în condițiile în care partea-reclamantă este cea care pretinde că partea-pârâtă a obținut un folos suplimentar și solicită mărirea aportului bănesc, și, în consecință, îi revine sarcina exclusivă de a dovedi acest fapt.

Din considerentele expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca neîntemeiată *cerința cu privire la încasarea sumei de ********euro,** ce reprezintă costul suprafețelor suplimentare obținute de către ÎM „Grisan-Hamb" SA în urma realizării scopului societății civile, și corespunzător cerința cu privire la încasarea sumei de ********euro** cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de *****euro (costul suprafetelor suplimentare obținute de pârât și neachitate), pentru perioada de 16.10.2021 - 31.12.2025,* care este o cerință subsidiară cele principale.

Ceea ce ține de cerințele reclamantei cu privire la *încasarea sumei de ***** **lei** cu titlu de costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe, și a sumei de ***** **lei** cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** lei (costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.12.2025,* instanța reține că, în susținerea acestor cerințe, societatea-reclamantă a invocat că, pe lângă edificarea complexului locativ, proiectul a necesitat realizarea unor rețele edilitare externe (alimentare cu apă, canalizare, energie etc.), indispensabile funcționării și dării în folosință a complexului imobiliar, SC „Inamstro" SRL a finanțat integral construirea rețelelor externe, în valoare totală de 1262877 lei, asigurând practic infrastructura necesară întregului ansamblu. Aceste lucrări au fost necesare și benefice ambelor părți, ele deservind intreg complexul (din care pârâtul deține 50%). Societatea-pârâtă însuși a acceptat necesitatea acestor rețele în contextul proiectului comun - ele sunt parte integrantă a investiției și au fost asumate tacit de parte prin semnarea documentației tehnice și recepționarea construcției finalizate, fără obiecții privind caracterul indispensabil al acestor utilități. În temeiul art.1929 din Codul civil și al obligației contractuale de contribuție egală ÎM „Grisan-Hamb" SA trebuie să suporte 50% din costul rețelelor, adică ***** MDL. Această sumă reprezintă datoria pârâtei către reclamantă pentru cheltuielile de infrastructură efectuate exclusiv de reclamantă, cheltuieli care au sporit valoarea obiectivului comun și fără de care proiectul nu ar fi fost realizat cu succes. Faptul plății acestor costuri de către reclamantă este dovedit prin devizele de lucrări și borderourile de cheltuieli depuse la dosar, iar parata nu a contestat realitatea sau necesitatea lor. Prin urmare,

în baza principiului împărțirii egale a cheltuielilor, reclamanta are dreptul să recupereze jumătate din aceste costuri de la parată.

Potrivit înscrisului prezentat sub formă de Listă a devizelor locale la complexul locativ situat în mun. Orhei, str. C. Stamati 27, societatea-reclamantă pretinde că a executat următoarele lucrări inginerești: gaz exterior – 1785055,00 lei; AC exterior – 3685056,00 lei; electricitatea exterior – 2744363,00 lei; amenanjare teritoriu – 2770308,00 lei; înverzire – 305572,00 lei; demolări – 407190,00 lei; perete de sprijin 621427,00 lei; teren de joacă -320000,00 lei; barier de acces 2 buc. – 40000 lei, în sumă totală de 12679971,00 (f. d. 62, vol. I).

Conform art. 1933 din Codul civil, (1) Dacă în contract nu este prevăzut altfel, asociaţii participă la venituri şi suportă pierderile proporţional cotelor-părţi ce le revin din patrimoniul social.

(2) Clauza care atribuie unui asociat toate veniturile obţinute de societate sau îl eliberează de toate pierderile, care exclude un asociat de la împărţirea venitului sau pune în sarcina acestuia toate pierderile este nulă.

(3) Fiecare asociat are dreptul de a cere oricărui alt asociat să urmărească scopul societăţii civile cu diligenţa necesară în raporturi de acest fel.

Rețelele inginerești exterioare reprezintă ansamblul de sisteme și conducte situate în afara clădirilor (apeduct, canalizare, termoficare, gaze, electricitate), care fac legătura între consumatori și sursele centrale de utilități sau punctele de colectare. Acestea sunt coloana vertebrală a oricărei infrastructuri moderne, asigurând funcționalitatea locuințelor, birourilor și zonelor industriale.

Verificând și analizând înscrisurile și lucrările dosarului, prin prisma celor reținute, având în vedere faptul că suma de 300€/m.p. este un preț care acoperă de regulă o construcție la roșu sau „gri" (doar structura), unde rețelele inginerești trebuie finanțate separat, instanța apreciază ca parțial întemeiată cerința părții-reclamante privind încasarea costurilor pentru pentru construcția rețelelor externe.

Astfel, din înscrisurile cauzei – contractul de antrepriză nr. *****din 16.08.2021, devizul local, factura fiscală ***** din 22.02.2022 (f. d. 190-191, 192-195, 201, vol. II), contractul de antrepriză nr. ***** factura fiscală *****(f. d. 209-211, 213, vol. II), contractul de antrepriză nr. *****din 11.06.2020 cu acordul adițional, factura fiscală *****, factura fiscală *****, factura fiscală ***** (f. d. 221-228, 231, 246, vol. II, f. d. 18-19, vol. III), se atestă că partea-reclamantă a suportat cheltuieli pentru construcția rețelelor externe în sumă totală în mărime de 6535242,70 lei.

Ținând cont de aportul părților în cadrul contractului de societate civilă de 50/50, instanța va încasa de la ÎM „Grisan-Hamb" SA (reorganizată în SRL „Grisan-Hamb"), în beneficiul SC „Inamstro" SRL, suma de 3267621,35 (trei milioane două sute șaizeci și șapte mii șase sute douăzeci și unu,35) lei cu titlu de

costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe. În rest, această cerință va fi respinsă din lipsă de probe certe.

*Privitor la cerința privind dobândă de întârziere calculată pentru datoria în sumă de ***** lei (costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe) pentru perioada de 16.10.2021 - 31.12.2025,* instanța va respinge această cerință ca neîntemeiată, dat fiind faptul că din înscrisurile prezentate nu reiese că partea-pârâtă a fost informată de către societatea-reclamantă despre elaborarea documentației tehnice privind construcția rețelelor externe, devizele de cheltuieli etc., pentru a considera că societatea-pârâtă a fost pusă în întârziere.

În conformitate cu prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, partea-reclamantă SC ,,Inamstro", la depunerea prezentei acțiuni, a achitat taxa de stat, care potrivit ordinului de plată nr. 3626 din 30.03.2022, este în mărime de 50000 lei (f. d. 3, vol. I), prin urmare, instanța conchide de a încasa de la ÎM ,,Grisan-Hamb" SA (reorganizată în SRL ,,Grisan-Hamb"), în beneficiul SC ,,Inamstro" SRL, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 50000,00 (cincizeci mii,00) lei, conform art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat din 03.12.1992, în vigoare până la 01.01.2024.

Totodată, instanța nu se va expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat. Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (cauza Van de Hurk vs Țările, 19 aprilie, pct.61, seria A, nr.288).

În lumina celor relevate și în conformitate cu art. art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

Dispozitivul

hotărăşte:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la ÎM „Grisan-Hamb” SA (reorganizată în SRL „Grisan-Hamb”), în beneficiul SC „Inamstro” SRL, suma de 48956,44 (patrzeci și opt mii nouă sute cincizeci și șase,44) euro, cu titlu de dobândă de întârziere pentru datoria în sumă de *****(trei sute șaizeci și unu mii cincizeci și doi,94) euro (aport neachitat), convertiți în valută națională la cursul BNM la momentul executării hotărârii, suma de 3267621,35 (trei milioane două sute șaizeci și șapte mii șase sute douăzeci și unu,35) lei cu titlu de costuri și cheltuieli pentru construcția rețelelor externe, și cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 50000,00 (cincizeci mii,00) lei.

În rest, acţiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Svetlana Cușnir