Dosarul nr.2-7773/24
2-24062387-12-2-10062024-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

08 mai 2026 *****

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța de judecată în componența:
Președinte de ședință, judecător Lorina Ciubotaru
Grefier Daniela Ciuntu

Cu participarea:
Reclamantului Țapeș Vitalie și reprezentantului acesteia, avocatul Malai Vitalie în baza mandatului nr. 2052152 din 19 ianuarie 2024
Reprezentanților pârâtului SRL „Ecosem-Grup" (în proces de restructurare), administratorul insolvabilității Balan Vladimir și reprezentantului Rucan Andrian în baza procurii din 21 octombrie 2024 valabilă 3 ani
Pârâților Zaharia Marian, Zaharia Virginia și reprezentantului acestora, avocatul Cristina Bancu în baza mandatului nr.1339144 din 04 iunie 2025
În lipsa:
Pârâților S.R.L. „Contehtermo" și Bursuc Vladislav – citați legal
Intervenientului accesoriu notarul Elena Morev – citată legal

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Malai Vitalie în interesele lui Țapeș Vitalie împotriva S.R.L. „Ecosem-Grup" (în proces de restructurare), S.R.L. „Contehtermo", Zaharia Marian, Zaharia Virginia și Bursuc Vladislav, intervenient accesoriu notarul Elena Morev cu privire la constatarea ineficienței contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

1. Prin mandatul nr. 2052152 din 19 ianuarie 2024 avocatul Malai Vitalie a fost împuternicit de Țapeș Vitalie, să-i acorde asistență juridică cu dreptul de a semna și depune cererea de chemare în judecată etc. (f.d. 4).
2. La 06 iunie 2024 avocatul Malai Vitalie a depus în interesele lui Țapeș Vitalie cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Ecosem-Grup" (în proces de restructurare), SRL „Contehtermo", Zaharia Virginia și Zaharia Virginia, intervenient accesoriu notarul Elena Morev cu privire la constatarea ineficienței contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.
3. În motivarea cererii de chemare în judecată, avocatul Malai Vitalie a indicat că, la 09 octombrie 2014 între S.R.L. „Ecosem-Grup", reprezentată de administratorul Rucan Andrian, și Țapeș Vitalie, membru al Uniunii Teatrale, în calitate de investitor și beneficiar al programului de îmbunătățire a condițiilor de trai pentru membrii uniunii care aveau un drept preferențial legat de parteneriatul public-privat, a fost încheiat precontractul de investiție în construcție nr. 90. Prin

acest contract, S.R.L. „Ecosem-Grup” s-a angajat să construiască, din contul și mijloacele bănești ale investitorului, și să predea în proprietate *****, cu suprafața de 21,0 m² (conform proiectului), amplasat la*****, *****, ce face parte din complexul locativ „Teatral” situat în**********, cu nr. cadastral *****.

4. Menționează că, potrivit pct. 5.1 din precontractul menționat, prețul total al apartamentului este de 4 935 Euro. De către investitorul Țapeș Vitalie a fost achitată integral suma de 4 935 Euro în contul S.R.L. „Ecosem-Grup”, fapt confirmat prin toate chitanțele de plată deținute.

5. Ulterior, în anul 2016 între S.R.L. „Ecosem-Grup” reprezentată de administratorul Rucan Andrian, și Țapeș Vitalie, în calitate de investitor a mai fost încheiat un alt precontract de investiție în construcție *****, potrivit căruia prima s-a obligat să construiască, din contul mijloacelor bănești ale investitorului, și să predea în proprietate reclamantului apartamentul *****, cu suprafața de 18,4 m² (conform proiectului), amplasat la*****, *****, ce face parte din complexul locativ „Teatral” situat în**********, cu nr. cadastral ***** Potrivit pct. 5.1 din precontractul menționat, prețul total al apartamentului este de 4324 Euro.

6. Susține că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2017, a fost constatată insolvabilitatea S.R.L. „Ecosem-Grup”, fiind intentată procedura de insolvabilitate față de debitor, cu numirea în calitate de administrator autorizat a dlui Vladimir Balan.

7. La data de 06 decembrie 2017, Tapeș Vitalie a înaintat Curții de Apel Chișinău două cereri de admitere a creanțelor în temeiul precontractelor de investiții nr. 90 și *****, solicitând validarea creanțelor garantate în sumă de 4935 Euro (102 570,52 lei) și 4324 euro (89 871,31 lei), cu includerea acestora în tabelul definitiv al creanțelor a S.R.L. „Ecosem-Grup”, creanțele fiind incluse în tabelul definitiv al creanțelor creditorilor, cu mențiunea „precontractul nu oferă dreptul de garanție”.

8. Mai indică că, după intentarea procedurii de insolvabilitate a S.R.L. „Ecosem-Grup”, la solicitarea administratorului insolvabilității, lui Țapeș Vitalie i-a fost cerută achitarea integrală a prețului bunurilor imobile. Totodată conform procesului-verbal din 29.07.2017, prin care a fost modificat prețul pentru un m² pentru membrii Uniunii Teatrale, urmare a cărui fapt, în procedura insolvabilității, pentru bunurile imobile nr. 90 și ***** au fost achitate, la data de 08.08.2018, sumele de 48 208,87 lei și 60 020,72 lei. Astfel, în procesul insolvabilității a fost achitat integral noul preț al bunurilor imobile indicate, iar acest fapt probează executarea pe deplin a obligațiilor contractuale și intervenirea dreptului de proprietate al reclamantului Tapeș Vitalie asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****

9. Avocatul Malai Vitalie a făcut trimitere la prevederile art. 679 alin. (3), 212 lit. a), 213 alin. (2)-(3) din Codul civil (în redacția anului 2014, în vigoare la momentul încheierii precontractului de investiții) și a menționat că precontractele de investiție nr. 90 și ***** trebuiau să fie încheiate în mod obligatoriu cu respectarea formei autentice, însă S.R.L. „Ecosem-Grup” s-a eschivat de la autentificarea notarială a precontractelor menționate.

10. Afirmă că Țapeș Vitalie a respectat pe deplin procedura de dobândire a dreptului de proprietate asupra apartamentelor, achitând integral costul convenit până la intentarea procesului de insolvabilitate al S.R.L. „Ecosem-Grup”, precum și sumele suplimentare stabilite ulterior în cadrul acestui proces, conform noilor rigori legale, destinate exclusiv achiziției imobilelor, și nu suplinirii fondurilor administratorului de insolvabilitate.

11. Indică că, la 22 ianuarie 2024 în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de administrator al insolvabilității Vladimir Balan a prezentat două

contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție, autentificate notarial, potrivit cărora apartamentele nr. 90 și ***** aflate în litigiu au fost înstrăinate, și anume:

-Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încheiat la 22.03.2023 între S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de vânzător și SRL „Contehtermo", în calitate de cumpărător, prin care ***** din**********, cu nr. cadastral ***** a fost înstrăinat ultimei.

-Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încheiat la 15.03.2023 între S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de vânzător și Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de cumpărători, prin care apartamentul ***** din**********, cu nr. cadastral ***** a fost înstrăinat către ultimii.

12. Menționează că contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție enunțate sunt acte juridice ineficiente, deoarece nu puteau fi încheiate și nu pot produce efecte juridice, din considerentul existenței dreptului de proprietate constituit anterior al lui Vitalie Țapeș asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, în temeiul precontractelor din 09 octombrie 2014 și 30 martie 2016, inclusiv conform plăților efectuate după intentarea procesului de insolvabilitate. Precizează că prin aceste contracte s-a încercat crearea impedimentelor pentru înregistrarea și valorificarea dreptului de proprietate al lui Vitalie Țapeș asupra bunurilor imobile menționate.

13. Susține că, investitorul Țapeș Vitalie s-a pomenit în situația în care a executat totalmente obligațiile sale contractuale, iar reprezentantul companiei a refuzat eliberarea contractului definitiv, care să permită înregistrarea acestor drepturi.

14. Invocă faptul că, întrucât debitorul nu și-a executat obligațiile, se află în prezența unei situații juridice aflate în curs de realizare, asupra căreia sunt pe deplin aplicabile dispozițiile legii noi. Iar în corespundere cu prevederile art. 1000 alin. (1) Cod civil (republicat în temeiul Legii nr. 133 din 15.11.2018), în cazul neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract definitiv. Data încheierii contractului se va considera data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

15. Astfel, avocatul Vitalie Malai solicită în interesele lui Țapeș Vitalie constatarea ineficienței contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, ***** din**********, cu nr. cadastral ***** încheiat la 22.03.2023 între S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Contehtermo", în calitate de cumpărător și a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, apartamentul ***** din**********, cu nr. cadastral ***** încheiat la 15.03.2023 între S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de vânzător, și Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de cumpărători (f.d.5-10).

16. *La 09 septembrie 2024 reprezentanții pârâtului S.R.L. „Ecosem-Grup” (în proces de restructurare), administratorul insolvabilității Balan Vladimir și administratorul statutar Rucan Minodora au depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, referință asupra cererii de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 126-127).*

17. În susținerea poziției, au invocat că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2017, a fost constatată insolvabilitatea S.R.L. „Ecosem Grup”, fiind intentată procedura de insolvabilitate față de debitor, cu numirea în calitate de administrator autorizat a dlui Vladimir Balan. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 iulie 2018 a fost confirmat planul procedurii de restructurare a debitorului, fiind restabilit dreptul debitorului de administrare a întreprinderii sub supravegherea administratorului insolvabilității.

18. Menționează că potrivit tabelului definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului S.R.L. „Ecosem Grup”, creanțele înaintate de către Țapeș Vitalie în cuantum de 9 259 Euro au fost validate de către instanța de insolvabilitate cu titlu de creanță chirografară de rangul V.

19. Susțin că bunurile imobile, ***** cu nr. cadastral ***** și apartamentul ***** nr. cadastral ***** din**********, erau incluse în masa debitoare, fiind în proprietatea pârâtului S.R.L. „Ecosem Grup” la data intentării procesului de insolvabilitate până la momentul înstrăinării acestora în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare a căror ineficiență se solicită.

20. Relatează că alegațiile reclamantului precum că blocul locativ, cât și apartamentele au fost construite exclusiv din investițiile creditorilor, iar debitorul S.R.L. „Ecosem Grup” nu poate fi considerat proprietar și nu avea dreptul de a acționa în calitate de vânzător al bunurilor imobile vizate în speță, că contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție sunt acte juridice ineficiente, deoarece nu puteau fi încheiate și nu pot produce efectele sale juridice din considerentul existenței dreptului de proprietate constituit anterior a lui Țapeș Vitalie asupra bunurilor imobile indicate în temeiul precontractelor menționate, sunt neîntemeiate.

21. Au făcut trimitere la prevederile art. 212, 213 alin. (1), 216 alin. (1), 217 alin. (1), 220 alin. (1) din Codul civil în redacția până la 01.03.2019 și au menționat că precontractele nu corespund cerințelor legale, nu sunt autentificate notarial și sunt lovite de nulitate absolută. Prin urmare, precontractele respective nu pot produce efecte juridice pentru părți și nu constituie temei de apariție a dreptului de proprietate a reclamantului, după cum și a altor drepturi în raport cu bunurile respective.

22. Pe parcursul procesului judiciar, la 24 februarie 2026 avocatul Vitalie Malai a depus în interesele lui Țapeș Vitalie cerere de majorare a cuantumului pretențiilor împotriva S.R.L. „Ecosem-Grup” (în proces de restructurare), S.R.L. „Contehtermo”, Zaharia Marian, Zaharia Virginia și Bursuc Vladislav, intervenient accesoriu notarul Elena Morev, prin care a solicitat:

- constatarea ineficienței contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, ***** din**********, cu nr. cadastral ***** încheiat la 22.03.2023 între S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Contehtermo", în calitate de cumpărător;
- constatarea ineficienței contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, apartamentul ***** din**********, cu nr. cadastral ***** încheiat la 15.03.2023 între S.R.L. „Ecosem-Grup”, în calitate de vânzător, și Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de cumpărători;
- constatarea ineficienței contractului de vânzare-cumpărare nr.1-432 încheiat la 08 septembrie 2025 între Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de vânzători și Bursuc Vladislav, în calitate de cumpărător, prin care ultimul a cumpărat bunul imobil, apartamentul *****, situat în**********, cu nr. cadastral ***** și autentificat de notarul Morev Elena.

23. În motivarea cererii de majorare a cuantumului pretențiilor, avocatul Vitalie Malai a indicat că în ședința de judecată din 26 noiembrie 2025, prin care bunul imobil în construcție și anume, apartamentul *****, cu suprafața 18.4 m.p din**********, a fost înstrăinat de către Zaharia Marian și Zaharia Virginia lui Bursuc Vladislav la același notar, care este parte a prezentului proces și care era în cunoștință de cauză că dreptul asupra imobilului este unul litigios, inclusiv vânzătorii nu aveau o soluție finală la caz, precum și dat fiind faptul că la 02.02.2026 a fost înaintat cerere de atragere în proces în calitate de copârât cumpărătorul Bursuc Vladislav (f.d.209-210).

24. *La 12 martie 2026 Zaharia Marian și Zaharia Virginia au depus referință, prin care au solicitat respingerea acestea ca inadmisibilă*, invocând că valabilitatea și efectele contractului de vânzare-cumpărare nr.1-432 din 08 septembrie 2025 încheiat cu Bursuc Vladislav în formă autentică notarială este un act juridic perfect valabil, care produce efecte juridice opozabile terților. La data încheierii acestui contract nu există nici o hotărâre judecătorească definitivă, care să anuleze dreptul de proprietate al lor asupra apartamentului *****.

25. Susține că conform art.525 Codul civil, dobânditorul de bună-credință ca Brusuc Vladislav beneficiază de protecția dreptului său, iar actele juridice încheiate nu pot fi afectate prin constatarea ineficienței contractelor anterioare fără o hotărâre judecătorească definitivă.

26. Afirmă că instanța este chemată să protejeze principiul securității raporturilor juridice, consacrat în art.4 Codul civil, care impune stabilitatea și predictibilitatea relațiilor juridice, precum și protecția drepturilor dobândite în mod legal. Admiterea cererii de constatare a ineficienței actelor juridice subsecvente, în absența unei hotărâri definitive privind nulitatea sau ineficiența actului anterior, ar crea o stare de insecuritate juridică periculoasă pentru circuitul civil.

27. Aduce la cunoștință instanței faptul că apartamentul a fost înstrăinat către Bursuc Vladislav, fapt confirmat prin contractul anexat, iar odată cu înstrăinarea acestuia nu mai dețin interese procesual direct în litigiu și participarea în continuare nu este justificată din punct de vedere legal.

28. Mai invocă că în conformitate cu art.60 alin.(2) Codul de procedură civilă, dreptul reclamantului de a modifica temeiul sau obiectul acțiunii poate fi exercitat numai în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Exercitarea acestui drept după începerea dezbaterilor constituie o acțiune nouă, care trebuie introdusă în mod separat. Cererea depusă de reclamant după această față este tardivă și trebuie restituită conform legii (f.d.212-216).

ASPECTE DE PROCEDURĂ

29. În ședința de judecată în cadrul dezbaterilor judiciare din 26 noiembrie 2025, pârâții Zaharia Marian și Zaharia Virginia au prezentat copia contractului de vânzare-cumpărare nr.1-432 din 08 septembrie 2025 încheiat cu Bursuc Vladislav ce are ca obiect apartamentul litigios *****, fapt ce a determinat prin încheierea protocolară a instanței de judecată reluarea procesului civil și antrenarea din oficiu a cumpărătorului în calitate de intervenient accesoriu și amânarea ședinței în vederea asigurării citării acestuia (f.d.245-246).

30. Ulterior, la 24 februarie 2026, avocatul Malai Vitalie a depus cerere de concretizare (majorare) îndreptată și împotriva lui Bursuc Vladislav, prin care solicită și constatarea ineficienței contractului de vânzare-cumpărare nr.1-432 din 08 septembrie 2025, ca act juridic subsecvent contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 15 martie 2023, ce are ca obiect același bun imobil și a cărui ineficiență o solicita prin acțiunea inițială.

31. Drept urmare, prin încheierea protocolară din 12 martie 2026 s-a primit și s-a anexat la materialele cauzei pentru examinare cererea depusă la 24 februarie 2026, totodată s-a oferit posibilitatea participanților la proces de a se expune în ședințele de judecată ulterioare despre ineficiența și a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-432 din 08 septembrie 2025 (f.d.247-254).

POZIȚIA PARTICIPANȚILOR ÎN ȘEDINȚA DE JUDECATĂ

32. În ședința de judecată reclamantul Țapeș Vitalie și reprezentantul acestuia, avocatul Malai Vitalie au susținut cererea de chemare în judecată și cea majorată solicitând admiterea acesteia pe

motivele de fapt și de drept invocate. Totodată, au fost depuse pledoarii în formă scrisă, care au fost anexate la materialele cauzei (f.d.232-235).

33. Reprezentanții pârâtului S.R.L. „Ecosem-Grup” (în proces de restructurare), administratorul insolvabilității Balan Vladimir și reprezentantul Rucan Andrian în ședința de judecată nu au recunoscut cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată pe motivele de fapt și de drept expuse în referință. Totodată, au fost depuse pledoarii în formă scrisă, care au fost anexate la materialele cauzei (f.d.236-238).

34. Pârâții Zaharia Marian, Zaharia Virginia și reprezentantul acestora, avocatul Cristina Bancu în ședința de judecată din 15 iunie 2025 au pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată, declarând că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 15 martie 2023 nu a cunoscut că reclamantul Țapeș Vitalie pretindea la bunul imobil, deoarece nu era nici o înregistrare în acest sens, iar contractul a fost încheiat în scopul stingerii creanței deținute față de S.R.L. „Ecosem-Grup” în sumă de 20 023 euro (f.d.239-241).

35. S.R.L. „Contehtermo” în ședința de judecată nu a asigurat prezența unui reprezentant, deși a fost legal citată de mai multe ori despre data, ora și locul ședinței de judecată, fapt confirmat prin cererile de amânare înaintate și extrasele din poșta electronică (f.d.176-177, 180, 190-193, 195-196, 205-206, 211), nu a comunicat motivele neprezentării și instanța în temeiul art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.

36. Pârâtul Bursuc Vladislav în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat în mod legal despre data, ora și locul examinării cauzei, fapt confirmat prin avizele de recepție DS8025042140AS și DS8025471056AS, nu a comunicat motivele neprezentării și instanța de judecată a dispus examinarea acțiunii în lipsa acestuia art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă (f.d.207, 219).

37. În ședința de judecată intervenientul accesoriu notarul Elena Morev nu s-a prezentat și nu a comunicat instanței motivele neprezentării, deși a fost înștiințată în modul corespunzător despre data, ora și locul desfășurării ședinței prin intermediul poștei electronice (f.d.170, 173-174, 211). Astfel, în temeiul art. 205 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsă.

MOTIVAREA INSTANȚEI

38. Audiind explicațiile participanților la proces, examinând cererea de chemare în judecată și cea majorată (concretizată) din 24.02.2026, materialele dosarului în raport cu prevederile legale și argumentele expuse în referințe, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea, ca fiind neîntemeiată reieșind din următoarele motive.

39. În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța 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, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

40. Potrivit dispoziției art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

41. Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru

soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin. (1) Cod de procedură civilă.

42. În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 09 octombrie 2014 între S.R.L. „Ecosem Grup", reprezentată de administratorul Rucan Andrian, și Țapeș Vitalie, în calitate de investitor și membru al Uniunii Teatrale, beneficiar al programului de îmbunătățire a condițiilor de trai pentru membrii uniunii care beneficiau de un drept preferențial în cadrul parteneriatului public-privat, a fost încheiat precontractul de investiție în construcție nr. 90 (f.d. 13-19).

43. Potrivit pct. 5.1 și 5.2 din acest precontract, prețul total al apartamentului era stabilit la 4935 Euro. Prețul pentru un metru pătrat este de 235 Euro, acest preț rămâne neschimbat până la onorarea obligațiilor depline ale ambelor părți. Achitările se vor efectua în lei MDA la cursul BNM în ziua achitării ratei. Achitările se vor efectua conform următoarelor etape: a) 100% din costul total la data încheierii preocontractului privind construcția spațiului; b) alte plăți apărute din rezultatul măsurilor cadastrale vor fi achitate până la darea în exploatare.

44. Ulterior, la 30 martie 2016, între aceleași părți, a fost încheiat precontractul de investiție în construcție ***** (f.d. 23-29).

45. Potrivit pct. 5.1 și 5.2 din acest precontract, prețul total al apartamentului era stabilit la 4324 Euro. Prețul pentru un metru pătrat este de 235 Euro, acest preț rămâne neschimbat până la onorarea obligațiilor depline ale ambelor părți. Achitările se vor efectua în lei MDA la cursul BNM în ziua achitării ratei. Achitările se vor efectua conform următoarelor etape: a) 3658 din costul total la data încheierii preocontractului privind construcția spațiului; b) 666 euro se vor achita la data primirii cheilor; d) alte plăți apărute din rezultatul măsurilor cadastrale vor fi achitate până la darea în exploatare.

46. Instanța constată în mod cert că ambele precontracte nr. 90/2014 și *****/2016 conțin clauze identice, diferențele dintre acestea limitându-se exclusiv la obiectul contractului, preț și la termenul de executare a lucrărilor.

47. Astfel, conform pct. 1.2 din precontractele nr. 90 și 96, contractul de investiție în construcție de bază este contractul care va fi semnat în viitor în baza precontractului de investiție în construcție și care nu va modifica clauzele și condițiile de bază negociate de părți prin acest precontract, precum și anexele și alte acorduri adiționale ale precontractului, cu excepția celor modificări, care intervin și necesită a fi operate în baza legislației pe parcursul valabilității precontractului.

48. În temeiul pct. 3.1 din precontractul nr. 90, S.R.L. „Ecosem Grup" s-a angajat să construiască, din contul și mijloacele bănești ale investitorului, și să predea în proprietate *****, cu suprafața de 21,0 m² (conform proiectului), amplasat la*****, *****, ce face parte din complexul locativ „Teatral" situat în**********, cu nr. cadastral *****.

49. Conform pct. 3.1 din precontractul *****, S.R.L. „Ecosem Grup" SRL s-a obligat să construiască, din contul mijloacelor bănești ale investitorului, și să predea în proprietate apartamentul *****, cu suprafața de 18,4 m² (conform proiectului), amplasat la*****, *****, ce face parte din complexul locativ „Teatral" situat în**********, cu nr. cadastral *****

50. În acord cu pct. 4.1.5 din ambele precontracte, la cererea investitorului, compania este obligată după semnarea contractului de investiție în construcție de bază, și darea în exploatare a Complexului Locativ, să perfecteze actele necesare pentru înregistrarea la Oficiul Cadastral Teritorial a apartamentului achitat integral, cu drept de proprietate pe numele investitorului sau

pe numele indicat de ultimul, în formă legală. Iar conform pct. 4.2.4, investitorul se obligă să suporte cheltuielile notariale și cele cadastrale de înregistrare a contractului de investiție în construcție de bază conform art. 755 din Codul civil.

51. Totodată, pct. 10.2 din precontractele nr. 90 și 96 stipulează că, în cazul în care, până la transmiterea apartamentului în folosință prin act de predare-primire, s-au până la darea în exploatare a blocului locativ, între părțile prezentului precontract nu va fi semnat un contract de bază de investiție în construcție, prezentul precontract va prelua funcția și va fi considerat de părți ca contract de investiție de bază, fără a mai fi necesar de a semna acord adițional în acest sens. În acest caz, pentru organele competente și investite prin lege cu obligația de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului, prezentul precontract va deveni și va întruni condițiile contractului de bază fără necesitatea de reperfectare.

52. Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2017 a fost constatată insolvabilitatea S.R.L. „Ecosem Grup”, fiind intentată procedura de insolvabilitate față de debitor, cu numirea în calitate de administrator autorizat a dlui Vladimir Balan (f.d. 128).

53. Potrivit tabelului definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului S.R.L. „Ecosem Grup”, creanțele înaintate de către creditorul Țapeș Vitalie în cuantum de 9 259 Euro, echivalentul a 192 441, 83 lei, au fost validate de către instanța de insolvabilitate cu titlu de creanță chirografară de rangul V (f.d. 130 verso).

54. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 iulie 2018 a fost confirmat planul procedurii de restructurare a debitorului, fiind restabilit dreptul debitorului de administrare a întreprinderii sub supravegherea administratorului insolvabilității (f.d. 129).

55. Conform procesului-verbal al adunării investitorilor din partea Uniunii Teatrale în Complexul Locativ Teatral *****, ***** din 29.07.2017, s-a aprobat introducerea modificărilor în contractele de investiție dintre S.R.L. „Ecosem Grup” și fiecare investitor din partea Uniunii Teatrale prin încheierea de acorduri adiționale de fiecare investitor din partea Uniunii Teatrale de modificare a punctelor din contracte ce țin de prețul/suma ratelor investiționale cu 57 Euro per metru pătrat de apartament și corespunzător total per apartament (f.d. 30).

56. Astfel, Țapeș Vitalie s-a conformat hotărârii consemnate în procesul-verbal al adunării investitorilor din partea Uniunii Teatrale în Complexul Locativ Teatral *****, ***** din 29.07.2017, achitând sumele de 48 208, 87 lei și respectiv 60 020,72 lei pentru bunurile imobile nr. 90 și *****, ce se confirmă prin bonurile de plată din 08 august 2018 (f.d. 33-34).

57. Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încheiat la 15 martie 2023 între SRL „Ecosem Grup", în calitate de vânzător, și Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de cumpărători, apartamentul ***** din**********, cu nr. cadastral ***** a fost înstrăinat către Zaharia Marian și Zaharia Virginia (f.d. 69-77).

58. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100119246, la data de 16 martie 2023, dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat a fost înscris provizoriu pe numele Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-83 din 15 martie 2023 (f.d. 59).

59. Totodată, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încheiat la 22 martie 2023 între S.R.L. „Ecosem Grup”, în calitate de vânzător și S.R.L. „Contehtermo”, în calitate de cumpărător, *****, situat în**********, cu nr. cadastral *****, a fost înstrăinat către SRL „Contehtermo” (f.d. 45-55).

60. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100119246, la data de 31 martie 2023, dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat a fost înscris provizoriu pe numele

S.R.L. „Contehtermo”, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-92 din aceeași dată, până la achitarea integrală a prețului convenit (f.d. 35).

61. La 08 septembrie 2025 Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de vânzători au încheiat cu Bursuc Vladislav, în calitate de cumpărător contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-432, potrivit căruia ultimul a cumpărat unitatea din condominiu, încăperea izolată, bun viitor, constituită din apartamentul *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală 18,4 m.p., situat pe adresa *****,***** la prețul de 22 000 euro, care recalculați în lei moldovenești la data semnării prezentului contract conform cursului BNM constituie 429 580,80 lei (f.d.197-202).

62. Reclamantul Țapeș Vitalie prin reprezentatul său, avocatul Malai Vitalie prin prezenta cerere de chemare în judecată solicită constatarea ineficienței contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, apartamentele 90 și 96 încheiate la 22 martie 2023 între S.R.L. „Ecosem Grup”, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Contehtermo”, în calitate de cumpărător, la 15 martie 2023 între S.R.L. „Ecosem Grup”, în calitate de vânzător și Zaharia Marian împreună cu Zaharia Virginia, în calitate de cumpărători, precum și a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-432 din 08 septembrie 2025 ca act juridic subsecvent încheiat între Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de vânzători și Bursuc Vladislav, în calitate de cumpărător.

63. Instanța reține că reclamantul Țapeș Vitalie își întemeiază pretențiile pe existența precontractelor de investiție nr. 90 din 09 octombrie 2014 și ***** din 30 martie 2016, susținând că prin executarea integrală a obligațiilor de plată ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra***** și *****, iar contractele de vânzare-cumpărare încheiate ulterior de S.R.L. „Ecosem Grup” ar constitui acte juridice ineficiente.

64. La data încheierii precontractelor, raporturile juridice privind investițiile în construcția spațiilor locative erau supuse unui regim juridic special, instituit atât prin Codul civil, cât și prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, norme cu caracter imperativ, instituite în scopul asigurării securității circuitului civil și protecției atât a investitorilor, cât și a terților dobânditori.

65. Astfel, conform art. 195 și art. 196 alin. (3) Codul civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile. Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.

66. Conform art.679 alin.(3) Codul civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), prin contract se poate naşte obligaţia de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică şi pentru antecontract.

67. Potrivit prevederilor art. 212 lit. a) Cod civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.

68. Conform art. 213 alin. (2) și (3) Cod civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. Partea care s-a

eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

69. Potrivit prevederilor art. 214 alin. (1) Cod civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

70. Dispozițiile art. 290 alin. (1) Cod civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție) stabilesc că dreptul de proprietate şi alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariţia, modificarea şi încetarea lor sânt supuse înregistrării de stat.

71. În corespundere cu prevederile art. 321 alin. (2) Cod civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

72. În conformitate cu art. 508 alin. (1) și (2) lit. j) Cod civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție), drepturile de creanţă, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terţilor numai prin notare. Sunt supuse notării în registru: j) acţiunea pentru apărarea drepturilor reale înscrise în registrul bunurilor imobile, acţiunile în desfiinţarea actului juridic pentru nulitate, rezoluţiune ori alte cauze de ineficacitate, precum şi orice alte acţiuni privitoare la drepturi de creanţă, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise.

73. Potrivit art. 37 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile (în redacția din data încheierii precontractelor de investiție în construcție), consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.

74. Iar conform art. 37^1 alin.(1) și (2) al Legii, dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare/transmitere silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătoreşti ori actului executorului judecătoresc. Excepţia dată se aplică şi dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor. Pentru opozabilitatea faţă de terţi, dreptul de proprietate dobîndit prin modalităţile indicate în alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

75. Este de menționat că Legea cadastrului bunurilor imobile reglementa la art. 40^6 (în redacția în vigoare la data încheierii precontractelor de investiție în construcție) că (1) Contractele prin care una dintre părţi se obligă să asigure construcţia unuia sau mai multor apartamente şi să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parţial preţul imobilului anterior predării acestuia, precum şi contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial şi se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancţiunea nulităţii. (1^1) Partea care asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investiţiile în construcţii la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora. (2) Este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăţi prevăzute de contractele menţionate la alin. (1) înainte de înregistrarea contractelor respective. (3) Pentru înregistrarea contractelor menţionate la alin.(1), partea ce asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, dacă acest drept nu este

înregistrat, precum şi să prezinte oficiului cadastral teritorial autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor şi a încăperilor nelocuibile. (4) După recepţia construcţiei, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor menţionate la alin. (1) se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte şi al actului de predare-primire, semnat între părţi.

76. Prin urmare, reieșind din prevederile legale citate, instanța de judecată constată că legea nu condiționa numai forma actului juridic, ci instituia două cerințe cumulative: autentificarea notarială și înscrierea (notarea) contractului în Registrul bunurilor imobile, iar ambele condiții aveau caracter imperativ.

77. Rațiunea instituirii acestor cerințe rezultă chiar din scopul normei. Contractele de investiție în construcții priveau bunuri viitoare, iar investitorul nu dobândea imediat dreptul de proprietate asupra apartamentului. Pentru a evita înstrăinarea repetată a aceluiași bun viitor și pentru a asigura opozabilitatea drepturilor investitorului față de terți, legiuitorul a prevăzut obligativitatea publicității imobiliare prin notarea contractului în Registrul bunurilor imobile.

78. Această concluzie este confirmată și de pct. 95^2 și 95^3 din Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (în redacția din data încheierii precontractelor de investiție în construcție), care stabilea că notarea contractelor de investiţii în construcţii se efectuează după înregistrarea de către partea ce asigură construcţia bunului imobil a dreptului de proprietate sau de folosinţă asupra terenului, destinat construcţiei şi prezentarea oficiului cadastral teritorial a autorizaţiilor necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat de organul împuternicit în modul stabilit, lista apartamentelor şi a încăperilor nelocuibile. În cazul în care pe teren se construiesc sau se preconizează a fi construite două sau mai multe construcţii (blocuri locative), notarea contractelor de investiţii în construcţii se efectuează după înregistrarea în prealabil a construcţiilor viitoare în conformitate cu pct. 136^1 al prezentei instrucţiuni. În cazul înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului, cu referire la care în registrul bunurilor imobile a fost notat contractul de investiţii în construcţii, iniţial se efectuează radierea notării în temeiul cererii pentru serviciul „Alte activităţi legate de înregistrare…”, iar parafa „Înregistrat” se aplică pe contractul de investiţii în construcţii, în temeiul căruia anterior a fost efectuată notarea, şi pe actul de primire-predare, semnat între părţi.

79. Instanța de judecată apreciază că reglementările menționate la pct. 4.1.5 și pct. 4.2.4, din precontractele de investiție în construcție, în corelare cu normele din Codul civil și Legii cadastrului bunurilor imobile, impun beneficiarului obligația de a cere companiei care construiește, semnarea contractului de investiție în construcție de bază, și darea în exploatare a Complexului Locativ, să perfecteze actele necesare pentru înregistrarea la Oficiul Cadastral Teritorial a apartamentului achitat integral, cu drept de proprietate pe numele investitorului sau pe numele indicat de ultimul, în formă legală. Iar investitorul se obligă să suporte cheltuielile notariale și cele cadastrale de înregistrare a contractului de investiție în construcție de bază conform art. 755 din Codul civil.

80. Această obligație este menită să asigure publicitatea și opozabilitatea actului juridic față de terți, protejând astfel drepturile beneficiarului. Deci, toate actele și faptele juridice care afectează bunurile imobile trebuie să fie publicate prin înregistrare, pentru a fi opozabile terților și pentru a conferi securitate juridică tranzacțiilor imobiliare.

81. În speță, între S.R.L. „Ecosem Grup" și Țapeș Vitalie nu a fost încheiate contracte de bază de investiție în construcție în baza precontractelor nr. 90 și 96. Totodată pct. 10.2 din precontractele nr. 90 și 96 îi oferă dreptul investitorului, în cazul în care, până la transmiterea apartamentului în folosință prin act de predare-primire, s-au până la darea în exploatare a

blocului locativ, între părțile prezentului precontract nu va fi semnat un contract de bază de investiție în construcție, prezentul precontract va prelua funcția și va fi considerat de părți ca contract de investiție de bază, fără a mai fi necesar de a semna acord adițional în acest sens. În acest caz, pentru organele competente și investite prin lege cu obligația de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului, prezentul precontract va deveni și va întruni condițiile contractului de bază fără necesitatea de reperfectare.

82. Instanța de judecată reține că, potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile anexate la dosar (f.d. 35-43; 59-67), încăperile cu numerele cadastrale ***** și *****, situate în *****, *****, au aparținut cu drept de proprietate S.R.L. „Ecosem Grup". Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri a fost dobândit de către companie în temeiul autorizației de construire nr. 722 din 29.11.2012 și s-a menținut până la momentul înstrăinării acestora prin contractele de vânzare-cumpărare din 15.03.2023 și 22.03.2023.

83. Totodată, precontractele de investiție în construcție nr. 90 și 96 privind investițiile în construcția spațiului locativ din 09 octombrie 2014 și 30 martie 2016, încheiat între reclamantul Țapeș Vitalie și S.R.L. „Ecosem Grup", nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, acestea nu și-au produs efectele de publicitate pentru prevenirea unor tranzacții incidente dintre proprietarul bunului S.R.L. „Ecosem Grup" și terți, iar clauza convențională 10.2 nu poate înlătura obligația autentificării notariale și a înregistrării prevăzute expres de lege sub sancțiunea nulității. Or, în lipsa îndeplinirii acestor formalități imperative, dreptul de proprietate pretins de reclamant nu a fost dobândit, fiind simple raporturi obligaționale între părțile contractante, fără a deveni opozabile terților.

84. Instanța nu poate reține argumentul reprezentantului reclamantului potrivit căruia prin contractele contestate s-a încercat crearea impedimentelor pentru înregistrarea și valorificarea dreptului de proprietate a lui Țapeș Vitalie asupra bunurilor imobile litigioase, care în prezent s-a pomenit în situația că a executat integral obligațiile contractuale, iar S.R.L. „Ecosem Grup", a refuzat eliberarea contractului definitiv ce îi permite înregistrarea dreptului.

85. În acest context, instanța de judecată relevă că libertatea contractuală consacrată de art. 667 renumerotat în art.993 Codul civil nu permite derogarea de la normele imperative privind forma actului juridic și publicitatea imobiliară.

86. Mai mult, chiar dispozițiile art. 213 alin. (2) Codul civil, invocate de reprezentantul reclamantului demonstrează contrariul susținerilor sale. Potrivit acestei norme, numai instanța de judecată este în drept să declare valabil un act juridic neautentificat atunci când una dintre părți l-a executat, iar cealaltă se eschivează de la autentificarea notarială. Această validare nu operează de drept și nici prin voința unilaterală a părților, ci exclusiv prin hotărâre judecătorească.

87. În cauza dedusă judecății, reclamantul Țapeș Vitalie nu a prezentat o hotărâre judecătorească definitivă, prin care precontractele nr. 90 și nr. 96 să fi fost declarate valabile în temeiul art. 213 alin. (2) Codul civil. Or, în lipsa unei asemenea hotărâri, instanța nu poate considera că precontractele au dobândit valoarea juridică a unor contracte autentificate.

88. De asemenea, chiar dacă reclamantul a executat obligațiile de plată, fiind inclus în tabelul definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului S.R.L. „Ecosem Grup în cuantum de 9 259 Euro, echivalentul a 192 441, 83 lei (a se vedea par.53), aceasta nu este aptă să producă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

89. Din extrasele Registrului bunurilor imobile rezultă că, la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare din 15 martie 2023 și 22 martie 2023, proprietar al apartamentelor era S.R.L. „Ecosem Grup", fără existența vreunei mențiuni sau limitări privind drepturile pretinse de reclamant.

90. În aceste condiții, pârâții S.R.L. „Contehtermo”, Zaharia Marian și Zaharia Virginia au contractat cu proprietarul înscris în Registrul bunurilor imobile, iar drepturile dobândite de aceștia beneficiază de protecția principiilor publicității imobiliare, securității circuitului civil și încrederii legitime în conținutul registrului public.

91. Mai mult, instanța de judecată reține că la materialele cauzei nu se regăsește nicio contestație, prin care Țapeș Vitalie contestă în temeiul art. 144 alin. (2) din Legea insolvabilității tabelul definitiv, prin care creanța acestuia în cuantum de 9 259 Euro, echivalentul a 192 441, 83 lei validată de către instanța de insolvabilitate cu titlu de creanță chirografară de rangul V (f.d. 130 verso). Această împrejurare denotă că reclamantul a acceptat fără obiecții suma validată și rangul V atribuit de către administratorul insolvabilității.

92. Conform prevederilor art. 357 alin. (1)-(3) Cod civil, dacă conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parţial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient. Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficienţă. Ineficienţa 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 invoce din oficiu după ce a ascultat participanţii la proces.

93. Reieșind din norma precitată, rezultă că noțiunea de ineficiență a actului juridic este construită pe premisa verificării prealabile a valabilității actului. Altfel spus, actul juridic ineficient este, în principiu, un act valabil, însă acesta nu produce efecte juridice din cauza existenței unor impedimente expres prevăzute de lege.

94. Instanța de judecată a constatat deja că reclamantul Țapeș Vitalie nu a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentelor litigioase și nici un drept de creanță opozabil terților, întrucât precontractele menționate nu au fost autentificate notarial și nici înscrise în Registrul bunurilor imobile, astfel cum impuneau normele imperative ale art. 212, art. 214, art. 290, art. 321 și art. 508 din Codul civil, coroborate cu dispozițiile speciale ale art. 40^6 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

95. În aceiași ordine de idei, instanța subliniază că legea prevede limitativ cazurile în care un act juridic poate fi considerat ineficient, cum ar fi: lipsa de împuterniciri, lipsa prerogativei de a dispune de un anumit bun, lipsa acordului unui părinte pentru actele încheiate de un minor, lipsa acordului unei autorități, lipsa aprobării acordate de organul competent al persoanei juridice, încheierea actului sub o condiție suspensivă, încheierea unui act sub o condiție rezulutorie, actul juridic unilateral neîntemeiat, etc. Niciunul dintre aceste temeiuri nu se regăsește în prezenta speță.

96. Reclamantul Țapeș Vitalie nu a indicat niciun temei legal de constatare a ineficienței a contractelor de vânzare-cumpărare din 15 martie 2023, 22 martie 2023 și 08 septembrie 2025. Pentru a se solicita constatarea ineficienței a unui act juridic civil, persoana trebuie să dovedească un interes juridic născut și actual, adică să dispună de un drept care să fi fost încălcat sau afectat de actul juridic respectiv.

97. Drept urmare, în lipsa unui drept opozabil terților, contractele de vânzare-cumpărare din 15 martie 2023, 22 martie 2023 și 08 septembrie 2025, autentificate notarial și înscrise în Registru bunurilor imobile nu pot fi considerate ineficiente, iar pretențiile reclamantului privind constatarea ineficienței acestora urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

98. În conformitate cu art.236, art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Malai Vitalie în interesele lui Țapeș Vitalie împotriva S.R.L. „Ecosem-Grup” (în proces de restructurare), S.R.L. „Contehtermo”, Zaharia Marian, Zaharia Virginia și Bursuc Vladislav, intervenient accesoriu notarul Elena Morev cu privire la constatarea ineficienței contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, și anume: (i) ineficiența contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 22 martie 2023 între S.R.L. „Ecosem Grup”, în calitate de vânzător și S.R.L. „Contehtermo”, în calitate de cumpărător, prin care a fost înstrăinat *****, situat în**********, cu nr. cadastral *****; (ii) ineficiența contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 15 martie 2023 între S.R.L. „Ecosem Grup”, în calitate de vânzător și Zaharia Marian în devălmășie cu Zaharia Virginia, în calitate de cumpărători, prin care s-a înstrăinat apartamentul *****, situat în**********, cu nr. cadastral *****, și (iii) ineficiența contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 08 septembrie 2025 între Zaharia Marian și Zaharia Virginia, în calitate de vânzători și Bursuc Vladislav, în calitate de cumpărător, prin care ultimul a cumpărat bunul imobil, apartamentul *****, situat în**********, cu nr. cadastral *****

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

Preşedintele şedinţei,
judecător **/semnătura/** **Lorina Ciubotaru**

Copia corespunde originalului,