Dosarul nr.2-28237/22 (2-22185857-12-2-19122022)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la data de 10 aprilie 2024 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 10 februarie 2025
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

Cu participarea reclamantului Burghelea Pavel, a avocatului Bîrcă Valeriu, cu participarea reprezentantului pîrîtului SRL ”Glorinal” în procedura planului, Darii Veaceslav, în lipsa intervenientului accesoriu SRL ”Elat Neocons” în proces de insolvabilitate, legal înștiințat,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Burghelea Pavel către SRL ”Glorinal” în procedura planului privind recunoașterea valabilității actului juridic şi,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 16.12.2022, Burghelea Pavel s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către SRL ”Glorinal” în procedura planului privind recunoașterea valabilității actului juridic.
2. În motivarea cererii reclamantul a invocat, că la 18.07.2016 între SRL „Glorinal” și reclamantul Burghelea Pavel (în calitate de client), a fost încheiat Contractul privind investirea în construcția unui imobil, nr.8-O/NT. Conform art. 3 al Contractului, compania SRL „Glorinal” și-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor clientului și să predea în proprietate un bun imobil, conform Anexei nr. 1, iar reclamantul Burghelea Pavel s-a obligat să efectueze investițiile în imobil, conform Anexei nr.2, urmînd să primească imobilul în proprietate. Anexa nr.1 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 stipulează că obiectul prezentului Contract constituie oficiul nr.2, bl.nr.2 din cadrul Complexului locativ indicat în p. 1.1. al contractului. Potrivit art. 1 pct. 1.1. din Contract, *„Complex locativ”* semnifică Complexul de Blocuri locative cu obiecte de menire social-comercială și parcarea subterană din *****. În corespundere cu prevederile Contractului, imobilul urma să aibă următorii parametri: suprafața totală de 46,4 m.p., codul cadastral *****, cota-parte din condominiu constituie 0,74%. Bunul imobil este amplasat în blocul locativ de pe adresa: mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, nr. 23. De asemenea, Anexa nr.1 la Contract a stabilit nivelul de executare a lucrărilor de construcție și de finisare. Potrivit anexei nr.2 la Contract, costul total al imobilului constituie 18 560 (optsprezece mii cinci sute șaizeci) Euro, inclusiv TVA.
3. În temeiul chitanței din 18.07.2016 compania SRL „Glorinal” a încasat de la reclamantul Burghelea Pavel suma de 409 293 (patru sute nouă mii două sute nouăzeci și trei) lei, echivalentul sumei de 18 560 (optsprezece mii cinci sute șaizeci) Euro (la cursul 22.0524 lei pentru 1 Euro la data achitării).
4. Contractul a fost notat în Registrul bunurilor imobile la 05.02.2019.

5. A menționat reclamantul că, acest contract, avînd ca obiect încăperea *nelocativă*, a fost încheiat în formă simplă scrisă, deoarece legislația în vigoare la momentul încheierii acestui act juridic nu stabilea necesitatea perfectării actului în formă autentică pentru a respecta rigorile de formă *ad validatatem.* În acest sens, a făcut trimitere la prevederile art. 40^6 din Legea privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în redacția în vigoare la data perfectării contractului menționat). Consideră reclamantul că, condițiile de valabilitate au fost întrunite la data semnării contractului pentru obiectul imobil respectiv, prin semnarea unui contract sub forma unui înscris simplu- deoarece Burghelea Pavel a contractat inițial un oficiu, și nu un apartament.
6. În corespundere cu prevederile pct.pct. 10.1-10.2 ale contractului prenotat, compania SRL „Glorinal" urma să finalizeze construirea complexului locativ și să transmită imobilul clientului în posesie și folosință, pentru executarea lucrărilor de finisare în semestrul I al an.2018, iar recepția finală - în semestrul II al an.2018.
7. Ulterior, reclamantului Burghelea Pavel i-a devenit cunoscut faptul că între SRL „Glorinal" și SRL „Elat Neocons" a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1 EN/G din 19.04.2016, autentificat de notarul Bondarciuc Olga. În condițiile acestui contract de societate civilă, SRL „Elat Neocons" (Asociatul 1) și SRL „Glorinal" (Asociatul 2) au convenit să contribuie împreună, pe principii de colaborare și parteneriat, la atingerea scopului societății civile stabilit de acest contract, prin aportul comun material, financiar sau de altă natură depus de către Asociați. Societatea a avut ca obiectiv continuarea și finalizarea lucrărilor de construcție a Complexului locativ cu obiective de menire social-comercială și parcări subterane pe terenul cu suprafața de 0,3719 ha, amplasat în *****. nr. cadastral ***** (pct. 3.1.-3.2. din Contractul de societate civilă). Din prevederile Contractului de societate civilă rezultă că anume SRL "Elat Neocons" (Asociatul 1) urma să asigure executarea lucrărilor de construcție a complexului din contul investițiilor proprii și/sau investițiilor atrase din exterior.
8. Conform prevederilor pct. 5.1.- 5.5. din Contractul de societate civilă, Asociatul 1 și Asociatul 2 au stabilit modalitatea de repartizare a cîștigurilor (rezultatelor) societății civile, distribuind între ele încăperile construite conform planului general al proiectului nr. 13674, în corespundere cu Anexa nr. 1 la acest contract. Astfel, urmare a efectuării lucrărilor de construcție de către SRL „Elat Neocons" la Complexul locativ cu obiective de menire social-comercială și parcări subterane pe terenul cu suprafața de 0,3719 ha, amplasat în *****, au fost *admise devieri* de la prevederile Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, încheiat între SRL „Glorinal" și reclamantul Burghelea Pavel. La finalizarea lucrărilor Complexului locativ, s-a constatat că, spațiul nelocativ (oficiul), contractat de către reclamantul Burghelea Pavel conform contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, a fost construit de fapt ca și un *apartament* și *atribuit la spațiu locativ* (apartament).
9. În baza Actului de constatare nr.64/2018 din 11.06.2018, întocmit de „MC-Imobil" SRL, s-au operat modificări în privința înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile, astfel încît s-a stabilit următoarele (Extras din actul de constatare): -La nivelul Parter sînt notate în RBI 4 oficii (încăperi nelocative), în realitate au fost construite 7 apartamente și o debara conform proiectului de execuție modificat. Oficiile notate în Registrul bunurilor imobile cu nr.cadastrale ***** urmează a fi radiate din Registru...; -La nivelul Parter, cele 7 apartamente au fost numerotate 1A; 2A; 3A; 4A; 5A; 6A; 7A cu nr.cadastral ***** și, respectiv,*****, și urmează a fi deschise în Registru.

10. Invocă reclamantul că, în consecință, deoarece SRL „Glorinal” nu mai putea transmite lui Burghelea Pavel imobilul, conform condițiilor contractate inițial - oficiul nr. 2 cod cadastral *****, părțile au decis modificarea contractului și transmiterea către Burghelea Pavel a apartamentului real construit *****cod cadastral *****, localizat în spațiul fizic al aflării oficiului, inițial proiectat și contractat (inclusiv a fost majorată suprafața spațiului transmis și exclusă scara de intrare separată direct din spatele blocului și direct din afară). Într-o anumită măsură, Burghelea Pavel *a fost determinat să accepte* situația modificării unilaterale de către constructor a planurilor și proiectelor de construcție (de execuție) post factum, deoarece, pe de o parte, Burghelea Pavel nu a fost participant la deciziile de modificare și executare a lucrărilor de construcție, iar pe de altă parte, Burghelea Pavel a fost pus în situația unui fapt împlinit, construcția fiind finalizată, iar alternativa constituia doar rezoluțiunea contractului inițial (la acel moment, restituirea pecuniară a prestației constituia un prejudiciu pentru Burghelea Pavel comparativ cu opțiunea de a primi un bun imobil, chiar și modificat, contrar prevederilor contractului).
11. Burghelea Pavel a aflat despre modificarea proiectului abia după finalizarea construcției. Drept urmare, la 20.06.2019 între SRL „Glorinal” și Burghelea Pavel a fost încheiat Acordul adițional nr.1 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, prin care a fost *modificată* Anexa nr.1 la Contract, și anume: 1. Obiectul prezentului Contract constituie apartamentul *****, etajul nr.1, cu suprafața totală de 50,9 m.p.; 2. codul cadastral: *****; 3. Apartamentul este amplasat în blocul locativ de pe adresa: mun.Chișinău, str. Sarmizegetusa, nr.23/A. De asemenea, prin Acordul adițional nr.1 din 20.06.2019 la Contract, pct.4 din Anexa nr.1 a stabilit nivelul de executare a lucrărilor de construcție și de finisare ale imobilului. În baza Actului nr.2 din 20.06.2019 de primire-predare în proprietate, compania SRL ”Glorinal” a transmis, iar reclamantul Burghelea Pavel a primit în proprietate apartamentul 4A, situat pe adresa: mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 23/A, cu suprafața totală de 50,9 m.p., conform datelor din dosarul cadastral.
12. După preluarea bunului imobil indicat și perfectarea Actului nr.2 din 20.06.2019, de primire- predare în proprietate, Burghelea Pavel a *intrat în posesia efectivă* a apartamentului, ulterior primind și deținînd până în prezent setul de chei de la ușa de intrare, echipamentul de încălzire termică a apartamentului (cazan), precum și încheind cu SRL „Instalco” Contractul primar de deservire tehnică a echipamentului termic și de încălzire pe gaz a apei din 28.02.2020. De asemenea, Burghelea Pavel a primit de la SRL „Glorinal” procura nr.2 din 20.06.2019 cu dreptul de a reprezenta societatea respectivă în fața IP Agenția Servicii Publice în operațiunile de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** din s***** conform contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 și acordul adițional nr.1 din 20.06.2019. SRL „Glorinal” a confirmat, prin actele nominalizate, că la data transmiterii în proprietate, Burghelea Pavel *a achitat imobilul, integral*. Însă, înregistrarea dreptului de proprietate al lui Burghelea Pavel asupra bunului imobil apartament cu *****, nr.cadastral *****, amplasat în blocul locativ din mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 23A, nu a fost și nici nu este posibilă, deoarece asupra bunurilor SRL ”Glorinal”, inclusiv bunul imobil cu nr.cadastral ***** (care urmează a fi format și înregistrat in Registrul bunurilor imobile în locul bunului imobil cod cadastral *****), au fost notate interdicții și sechestre, inclusiv cele aplicate de instanța de insolvabilitate.

13. A mai menționat reclamantul că prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 28.10.2019, dosarul nr.2i-415/19, a fost constatată insolvabilitatea SRL „Glorinal" și s-a intentat procesul de insolvabilitate în privința pîrîtului, ulterior în funcția de administrator al procesului de insolvabilitate, fiind numit administratorul autorizat Popa Ion.
14. Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 13.01.2022, dosarul nr.2i-420/2021, s-a constatat insolvabilitatea SRL "Elat Neocons" și s-a intentat procesul de insolvabilitate față de SRL"Elat Neocons", s-a desemnat în calitate de administrator al insolvabilității a SRL "Elat Neocons", Manalati Tair.
15. Susține reclamantul că pînă în prezent, drepturile lui Burghelea Pavel asupra bunului mobil, inclusiv ca notări în baza Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 sînt înregistrate în privința bunului imobil cod cadastral *****, iar modificarea datelor registrului, pentru introducerea datelor și înregistrarea drepturilor lui Burghelea Pavel asupra bunului imobil cod cadastral ***** nu au putut avea loc, din cauza interdicțiilor aplicate asupra întregului patrimoniu al SRL „Glorinal" în legătură cu intentarea procesului de insolvabilitate. Indică reclamantul că bunul imobil indicat, cod cadastral *****, există în natură, de fapt ca și celelalte, indicate în Actul de constatare nr.64/2018 din 11.06.2018, întocmit de „MC-Imobil" SRL (la consultarea datelor Registrului bunurilor imobile, sînt înregistrate bunurile imobile învecinate - codurile cadastrale *****.02.151 și *****.02.153).
16. Cu referire la forma actului juridic, reclamantul a menționat că, deși contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, încheiat între reclamantul/consumator Burghelea Pavel și SRL „Glorinal" - avînd în redacția inițială ca obiect oficiul nr.2, bl.nr.2 din cadrul Complexului locativ indicat în p. 1.1. al contractului - întrunea condițiile de formă prevăzute de lege la data semnării contractului. Ulterior, ca urmare a modificărilor construcției operate de constructorul SRL „Elat Neocons", în condițiile Contractului de societate civilă încheiat cu SRL "Glorinal", se constată că Acordul adițional nr.1 din 20.06.2019 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 - în măsura în care a modificat obiectul contractului, și anume, l-a substituit cu apartamentului real construit *****cod cadastral *****, amplasat la același nivel și localizare a Complexului locativ - de asemenea, întrunea condițiile de formă, prevăzute de lege la data semnării contractului.
17. Din prevederile legislației la data de 20.06.2019 (care a asimilat contractele de investiții în bunurile imobile cu contractele de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcție), rezultă că respectivul Contract privind investirea în construcția unui imobil urma să fie perfectat în formă autentică cu înregistrarea provizorie prin prisma aplicării prevederilor art. art. 323-324, 1110, 1170-1171 din Codul civil al RM (în redacția Legii nr. 133/2018) (avînd în vedere că prevederile art. 40^6 din Legea privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543/1998 au fost abrogate prin Legea nr. 133/2018). În același timp, art. 26 din Legea cadastrului bunurilor imobile, prevede că: (1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. (2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului. În concluzie, pe de o parte, SRL „Glorinal" a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar, de altă parte, *se eschivează de la*

autentificarea lui notarială (după intentarea insolvabilității SRL „Glorinal”, Burghelea Pavel a depus cerere de separare a bunului imobil din prezenta speță din masa debitoare conform art. 48 din legea insolvabilității, însă a fost refuzat, s-a depus cerere în instanță privind anularea refuzului administratorului Ion Popa, iar ultimul prin referință invocă faptul că refuzul lui se întemeiază pe aspectul/detaliul, că contractul inițial nu este autentificat notarial, și respectiv îl consideră nul). În același timp, Burghelea Pavel, *a executat total* actul juridic, pentru care se cere formă autentică, însă, este în imposibilitate de a autentifica contractul desinestătător, precum și a înregistra în modul stabilit dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

18. *Reclamantul Burghelea Pavel solicită*: -recunoașterea valabilității Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 8-O/NT din 18.07.2016, în redacția modificată prin Acordul adițional nr. 1 din 20.06.2019, încheiat între reclamantul/consumatorul Burghelea Pavel și SRL ”Glorinal”; -încasarea de la SRL ”Glorinal” în beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor suportate în legătură cu examinarea prezentului litigiu.
19. Prin încheierea din 13 aprilie 2023 s-a admis ca întemeiată cererea pîrîtului SRL ”Glorinal” în proces de restructurare, înaintată de reprezentantul acestuia, administratorul autorizat, Popa Ion, privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată înaintată de Burghelea Pavel și *s-a respins ca fiind depusă tardiv*, cererea de chemare în judecată a lui Burghelea Pavel către SRL ”Glorinal” în proces de restructurare, intervenient accesoriu SRL ”Elat Neocons” în proces de insolvabilitate, privind recunoașterea valabilității actului juridic, încasarea cheltuielilor de judecată. (vol. I f.d. 214-219)
20. Prin Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 13.06.2023 *s-a casat* încheierea Judecătoriei Chișinău (sediu Centru) din 13 aprilie 2023 și s-a respins cererea administratorului SRL ”Glorinal” în procedură de restructurare Ion Popa privind ridicarea excepției de tardivitate în cauza civilă intentată la cererea lui Burghelea Pavel către SRL ”Glorinal” în proces de restructurare, intervenient accesoriu SRL ”Elat Neocons” în proces de insolvabilitate privind recunoașterea valabilității actului juridic și încasarea cheltuielilor de judecată.(vol. II f.d. 11-30)
21. În ședința de judecată reclamantul Burghelea Pavel a susținut integral cererea de chemare în judecată cu motivele de fapt și de drept invocate. A explicat instanței, că deține posesia și folosința bunului imobil litigios, din perioada vara an.2019, primind cheile, documentele de la cazan (și certificatul de conformitate a cazanului). Dispune de Act de predare -primire, dar nu poate înregistra dreptul de proprietate. Schimbarea destinației obiectului s-a hotărît între cele două companii, fără știrea reclamantului. Ulterior, cînd a aflat despre modificările făcute la proiect, prin iunie 2019, i s-a spus: vrei, acceptă. În rezultat, s-a încheiat acordul adițional. Administratorul insolvabilității nu i-a propus, nici nu i-a obiectat, că nu s-a achitat suprafața suplimentară de aproximativ 5 m.p.,. N-a depus cerere de validare a creanței, în procedura de insolvabilitate, deoarece este în posesia bunului. Este de acord să achite surplusul de suprafață, și/sau preț, dar pîrîtul nu face această întîmpinare.
22. Reprezentantul reclamantului Burghelea Pavel, avocatul Bîrcă Valeriu, a susținut cererea de chemare în judecată cu motivele de fapt și de drept invocate.
23. Reprezentantul pîrîtului SRL ”Glorinal” în proces de restructurare, Darii Veaceslav, nu a recunoscut acțiunea, a solicitat respingerea acesteia. A susținut argumentele indicate în referință.

24. La data de 17.02.2023, administratorul SRL ”Glorinal” în procedură de restructurare, Ion Popa a depus referință, în care, a menționat că la pct. 1 și 2 ale anexei nr. 2 la contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016, părțile au stabilit că, costul total al imobilului constituie 18 560 euro, inclusiv TVA, iar prețul unui metru pătrat constituie 400 euro m.p. Potrivit unei chitanțe la dispoziția de încasare fără număr, neînsoțită de bonul fiscal, Pavel Burghelea *ar fi achitat* pe 18 iulie 2016, în contul SRL „Glorinal”, suma de 409 293 lei, echivalentul 18 560 euro. La 29 aprilie 2016, între SRL „Elat Neocons” și SRL „Glorinal” a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1EN/G, potrivit căruia companiile s-au asociat în vederea executării contractului de colaborare nr. 413 din 9 februarie 2016 încheiat între Instituția Publică Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport în calitate de beneficiar și SRL „Glorinal” în calitate de investitor-antreprenor cu privire la proiectarea și construirea unui complex locativ din str. Nicolae Titulescu. Conform actului de constatare nr. 64/2018 din 11 iunie 2018, executat de SRL „MC-Imobil” la cererea SRL „Elat Neocons”, la fața locului, în urma identificării bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, au fost constatate următoarele: Pe teren sunt 3 construcții: 01 (bloc locativ), 02 (bloc locativ); 04 (construcție nefinalizată). La construcția 02 (unde este amplasat obiectul contractului nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016), la nivelul parter, în Registrul bunurilor imobile sunt notate 4 oficii (încăperi nelocative), în realitate însă au fost construite 7 apartamente și o debara, conform proiectului de execuție modificat. Oficiile notate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, urmează a fi radiate din Registrul bunurilor imobile. La nivelul parter, cele 7 apartamente au fost numerotate 1A; 2A; 3A; 4A; 5A; 6A; 7A, cu nr. cadastrale *****-156 și urmează a fi deschise în Registrul bunurilor imobile. Deși încă pe 11 iunie 2018, s-a constatat modificarea proiectului de execuție, astfel încât la nivelul parter al blocului 02 din complexul locativ din mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 23, în loc de 4 oficii (încăperi nelocative) de fapt se atestă 7 apartamente (încăperi locative), pe 5 februarie 2019 contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 a fost notat în Registrul bunurilor imobile, avînd ca obiect construcția unui oficiu. Ulterior, pe 20 iunie 2019, între SRL „Glorinal” în persoana directorului general Vasile Chirică și Pavel Burghelea, a fost semnat acordul adițional nr. 1 la contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016, potrivit căruia părțile au decis să modifice anexa nr. 1 la contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 și de a o expune în următoarea redacție: 1.Obiectul contractului îl constituie apartamentul nr. 4A, etajul nr. 1, cu suprafața totală de 50,9m.p.; 2.Codul cadastral: *****; 3. Apartamentul este amplasat în blocul locativ de pe adresa: mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 23/A. Tot pe 20 iunie 2019, între SRL „Glorinal” în persoana directorului general Vasile Chirică și Pavel Burghelea, a fost semnat actul nr. 2 de primire-predare în proprietate, potrivit căruia SRL ”Glorinal” a transmis, iar Pavel Burghelea a primit în proprietate apartamentul 4A, situat pe adresa mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 23/A, cu suprafața totală de 50,9 m.p., conform datelor din dosarul cadastral. Conform pct. II.1 din act, la momentul transmiterii, apartamentul a fost achitat integral. Potrivit răspunsului nr. 11-05/2572/2021 din 3 februarie 2021 al Departamentului cadastru al Agenției Servicii Publice, pe 5 februarie 2019, în Registrul bunurilor imobile a fost notat contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 încheiat între SRL „Glorinal” și Pavel Burghelea. Conform proiectului construcției anexat la cererea de înregistrare a dreptului de proprietate al beneficiarului construcției asupra încăperii izolate din cadrul construcției viitoare identificate cu nr. cadastral 0100108.676.02.146., bunul înregistrat în anul 2016 constituie o încăpere izolată

nelocativă. Conform aceluiași răspuns, potrivit art. 40^6 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în vigoare la momentul încheierii contractului), sub sancțiunea nulității se autentificau și se înscriau în Registrul bunurilor imobile doar contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice, iar în cazul încheierii contractelor obiect al cărora constituiau încăperi izolate nelocative, la acel moment, condiția respectării formei autentice a contractului nu era obligatorie. Din situația de fapt descrisă mai sus, rezultă că, contrar cosemnărilor din actul de constatare nr. 64/2018 din 11 iunie 2018, executat de SRL „MC-Imobil", oficiul notat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.02.146, nu a fost radiat din Registrul bunurilor imobile, iar apartamentul *****cu nr. cadastral *****.02.152 nu a fost deschis/înscris în Registrul bunurilor imobile. Însă, pe 5 februarie 2019 - dată la care era cert faptul că proiectul de execuție a fost modificat și oficiul cu nr. cadastral *****.02.146 în realitate nu există, contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016, a fost notat în Registrul bunurilor imobile, având ca obiect construcția unui oficiu.

25. Consideră pîrîtul, că inacțiunile de radiere a oficiului cu nr. cadastral *****.02.146, si de înscriere a apartamentului cu nr. cadastral *****.02.152 în Registrul bunurilor imobile, și acțiunea de notare pe 5 februarie 2019 a contractului nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 în Registrul bunurilor imobile, sunt intenționate, cu scopul prejudicierii SRL „Glorinal". Potrivit concluziilor raportului de expertiză extrajudiciară nr. 1746-1763 din 9 septembrie 2022, executat de expertul judiciar Efrim Obreja din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare, la cererea administratorului insolvabilității SRL „Glorinal", impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul „S.R.L. „GLORINAL" pe paginile 10,11, 12,13 și pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele 1, 2, și 3 ca fost executate nu la data de 18 iulie 2016 (indicată în act), dar în altă perioadă de timp, Impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul „S.R.L. „GLORINAL" pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 41-N/T din 09 noiembrie 2012 cu anexele nr. 1,2 și 3, pe paginile 10, 11, 12 și 13 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele nr. 1, 2 și 3, pe paginile 7, 8, 9, 10 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 85-N/T din 27 decembrie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, au fost executate în aceeași perioadă de timp. Astfel, în perioada 2 octombrie 2018 (de la data primirii spre examinare a primei cereri productive în privința SRL „Glorinal") - 30 mai 2019 (până la data casării hotărârii judecătorești din 15 martie 2019 și încetării procesului de insolvabilitate față de SRL „Glorinal"), Vasile Chirică a fost înlăturat de la conducerea companiei, administrarea acesteia fiind pusă pe seama administratorului autorizat Roman Pelin. Din data de 30 mai 2019 (data casării hotărârii judecătorești din 15 martie 2019 și încetării procesului de insolvabilitate față de SRL „Glorinal") și până pe 21 iunie 2019 (data admiterii spre examinare a celei de-a doua cerere introductivă în privința SRL „Glorinal"), administrarea companiei s-a realizat de către Vasile Chirică - care nu a avut niciun impediment să gestioneze activele companiei. Deoarece conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 1746-1763 din 9 septembrie 2022 enunțat supra, s-a constatat că impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul S.R.L. „GLORINAL" pe paginile 10, 11, 12, 13 și pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele 1, 2, și 3 au fost executate nu la data de 18 iulie 2016 (indicată în act), dar în altă perioadă de timp și impresiunile ștampilei rotunde cu

cerneală/vopsea cu textul S.R.L. „GLORINAL” pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 41-N/T din 09 noiembrie 2012 cu anexele nr. 1, 2 și 3, pe paginile 10. 11, 12 și 13 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, pe paginile 7, 8, 9, 10 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 85- N/T din 27 decembrie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, au fost executate în aceeași perioadă de timp, se atestă o bănuială rezonabilă că contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 și anexele nr. 1. 2 și 3 la acesta, au fost semnate după data primirii spre examinare a primei cereri introductive în privința SRL „Glorinal” (după data de 2 octombrie 2018 și până pe 5 februarie 2019 - când contractul a fost notat în Registrul bunurilor imobile), iar acordul adițional nr. 1 la contract și actul de predare-primire în proprietate, pe 20 iunie 2019 (după depunerea celei de-a doua cerere introductivă în privința SRL „Glorinal”). Scopul încheierii acestui contract la o altă dată decât cea reală (ulterioară datei de 18 iulie 2016, posibil între 2 octombrie 2018 - 5 februarie 2019) și indicarea intenționată la obiectul contractului a unui oficiu (bun imobil nelocativ), dar nu a unui apartament (spațiu locativ), deși în acea perioadă se cunoștea cert (cel puțin din 11 iunie 2018) că, conform proiectului de execuție modificat la nivelul parter nu se atestă oficii, dar doar apartamente, este de a eluda calea autentificării notariale a contractului (care era imposibilă la acea etapă, deoarece administrarea companiei era în sarcina administratorului insolvabilității SRL „Glorinal”, Roman Pelin) și notării în Registrul bunurilor imobile a contractului privind investirea în construcția unei locuințe. Or, conform răspunsului nr. 11-05/2572/2021 din 3 februarie 2021 al Departamentului cadastru al Agenției Servicii Publice - potrivit art. 40^6 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/ 1998 (în vigoare la momentul încheierii contractului), sub sancțiunea nulității se autentificau și se înscriau în Registrul bunurilor imobile doar contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice, iar în cazul încheierii contractelor obiect al cărora constituiau încăperi izolate nelocative, la acel moment, condiția respectării formei autentice a contractului nu era obligatorie. Astfel, Vasile Chirică și Pavel Burghelea, cunoscând necesitatea autentificării notariale a contractului privind investirea în construcția unei locuințe, fapt care era imposibil la acea etapă, și urmărind scopul de a scoate din patrimoniul SRL „Glorinal” a apartamentului nr. 4A, etajul nr. 1, cu suprafața totală de 50,9 m.p.; cu nr. cadastral: *****, amplasat în blocul locativ pe adresa: mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 23/A: 1. Nu au radiat oficiul cu nr. cadastral *****.02.146 din Registrul bunurilor imobile; 2. Nu au înscris apartamentul cu nr. cadastral *****.02.152 în Registrul bunurilor imobile; 3. În vederea eludării autentificării notariale a contractului, au încheiat la o altă dată (posibil între 2 octombrie 2018 - 5 februarie 2019) un contract având ca obiect construcția unei încăperi nelocative, fiindcă pentru a fi valabil acest contract nu trebuia să fie autentificat; 4. Ulterior, pe 20 iunie 2019 (cu o zi înainte de primirea spre examinare a celei de-a doua cerere introductivă), au semnat un acord adițional prin care au modificat obiectul contractului, dintr-un bun nelocativ (oficiu) în bun locativ (apartament); 5. Modificând obiectul contractului, din oficiu în apartament, dintr-o suprafață mai mică (de 46,4 m.p.) într-o suprafață mai mare (de 50,9 m.p.), contrar prevederilor pct. 5.2 și 5.3 ale contractului nr. 8-O/NT, *nu a fost majorat prețul contractului.* Mai mult, directorul general al SRL „Glorinal”, Vasile Chirică cunoștea, că la complexul locativ din str. Nicolae Titulescu, prețul unui metru pătrat din spațiul nelocativ valora 400 euro, iar prețul unui metru pătrat din spațiul locativ valora *600 euro*.

Astfel, SRL „Glorinal” a fost prejudiciată cel puțin cu suma de 11 980 euro (50,9 m.p. x 600 euro = 30 540 euro, pe când conform chitanței la dispoziția de încasare tară număr, Pavel Burghelea ar fi achitat suma de 18 560 euro). În același context, planează suspiciuni și cu privire la autenticitatea pretinsei chitanțe la dispoziția de încasare, eliberată pe 18 iulie 2016 pentru suma de 18 560 euro, ținând cont de faptul că aceasta ar fi fost eliberată în baza contractului nr. 8-O/NT, care, potrivit raportului de expertiză menționat mai sus, nu a fost semnat pe 18 iulie 2016, dar la o altă dată. Mai evidențiază faptul, că cea de a doua cerere introductivă a fost depusă în instanță pe 18 iunie 2019, iar acordul adițional la contract și actul de predare-primire în proprietate au fost semnate pe 20 iunie 2019, adică cu două zile mai târziu de la data înaintării în instanța de insolvabilitate a cererii introductive față de SRL „Glorinal”. Astfel, valabilitatea contractului de investiție nr. 8-O/NT pretins semnat pe 18 iulie 2016, în redacția acordului adițional din 20 iunie 2019 nu poate fi recunoscută de instanța de judecată, având în vedere că acesta nu a fost semnat la data pretinsă în contract și respectiv nici chitanța eliberată ”în ziua semnării - 18 iulie 2016” nu a fost eliberată în acea zi, ceea ce presupune că prețul acestui bun nici *nu a fost achitat* de către Pavel Burghelea. Pe faptele menționate mai sus, administratorul insolvabilității a depus o plângere penală, în curs de examinare.

26. A mai indicat pîrîtul că chiar dacă legea nu prevedea forma autentică a contractului privind investirea în construcția unui imobil pretins semnat pe 18 iulie 2016, părțile, *în contract,* expres au prevăzut *forma autentică*, la pct. 4.1 al contractului: contractul va fi autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Conform art. 212 lit. b) din Codul civil (versiunea în vigoare din data 27 iunie 2014 în baza modificărilor LP90 din 29 mai 2014, MO169-173/27.06.14 art.379 - la data încheierii contractului), forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică. Astfel, forma autentică a contractului era obligatorie încă de la semnare. Depunând acțiunea în instanța de judecată, Pavel Burghelea a invocat că: ”a executat total actul juridic pentru care se cere forma autentică ”. Potrivit unei chitanțe la dispoziția de încasare fără număr, neînsoțită de bonul fiscal, Pavel Burghelea ar fi achitat pe 18 iulie 2016 în contul SRL „Glorinal” suma de 409 293 lei, echivalentul a 18 560 euro, în baza contractului nr. 8-O/NT pretins semnat pe 18 iulie 2016. Conform concluziilor raportului de expertiză extrajudiciară nr. 1746-1763 din 9 septembrie 2022, executat de expertul judiciar Efrim Obreja din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare, la cererea administratorului insolvabilității SRL „Glorinal”, impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul „S.R.L. „GLORINAL” pe paginile 10, 11, 12, 13 și pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele 1, 2, și 3 au fost executate nu la data de 18 iulie 2016 (indicată în act), dar în altă perioadă de timp. Impresiunile ștampilei rotunde cu cerneai ă/vopsea cu textul „S.R.L. „GLORINAL” pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 41-N/T din 09 noiembrie 2012 cu anexele nr. 1, 2 și 3, paginile 10, 11, 12 și 13 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, pe paginile 7, 8, 9, 10 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 85-N/T din 27 decembrie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, au fost executate în aceeași perioadă de timp. Așadar, *planează suspiciuni* și cu privire la autenticitatea pretinsei chitanțe la dispoziția de încasare, eliberată pe 18 iulie 2016, pentru suma de 18 560 euro, ținând cont de faptul, că aceasta ar fi fost eliberată în baza contractului nr. 8-O/NT, care, potrivit raportului de expertiză menționat mai sus, nu a fost semnat pe 18 iulie

2016, dar la o altă dată. Totodată, modificând obiectul contractului, din oficiu -în apartament, dintr-o suprafață mai mică (de 46,4 m.p.) într-o suprafață mai mare (de 50,9 m.p.), contrar prevederilor pct. 5.2 și 5.3 ale contractului nr. 8-O/NT, *nu a fost majorat* prețul contractului. Prețul unui metru pătrat din spațiul nelocativ valora 400 euro, iar prețul unui metru pătrat din spațiul locativ valora 600 euro. Astfel, prețul apartamentului este de 30 540 euro (50,9 m.p. x 600 euro = 30 540 euro), pe când conform chitanței la dispoziția de încasare, fără număr, Pavel Burghelea ar fi achitat suma de 18 560 euro. Astfel, Pavel Burghelea nu poate invoca faptul că: ”a executat total actul juridic pentru care se cere forma autentică”. A subliniat pîrîtul, că exercitarea de către administratorul insolvabilității a atribuțiilor stabilite prin lege, prin apărarea poziției procesuale, nu echivalează cu eschivarea de la autentificarea notarială a contractului. Mai mult, depunerea unei cereri de separare a bunului din masa debitoare, în baza art. 48 din Legea insolvabilității, nu echivalează cu o cerere din partea lui Pavel Burghelea privind autentificarea notarială a contractului și, respectiv, decizia administratorului insolvabilității de refuz în separare cu un refuz pe marginea cererii de autentificare a contractului. Totodată, așa cum Pavel Burghelea nu a putut unilateral să autentifice contractul, nici SRL ”Glorinal” nu putea, în lipsa lui Pavel Burghelea să-l autentifice, iar cererea de autentificare a contractului urma să vină din partea lui Pavel Burghelea, ca persoană interesată și care pretinde că SRL „Glorinal” se eschivează de la autentificarea lui notarială. Pavel Burghelea nu a prezentat nicio cerere/adresare către SRL „Glorinal” sau administratorul insolvabilității Ion Popa prin care și-a manifestat intenția de a autentifica notarial contractul sau să îl noteze în Registrul bunurilor imobile și respectiv, un refuz al pârâtului pe marginea cerințelor acestuia. Iar, conform art. 14 din Codul civil, nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință, pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință. Indică administratorul SRL ”Glorinal” prevederile art. 775-776 din Codul civil în redacția în vigoare din 1 martie 2019, invocate de reclamant în acțiune, nu sunt aplicabile raportului juridic litigios, deoarece obiectul acțiunii nu constă în obligarea pârâtului la executarea contractului. Or, în contract nu a fost stabilită nicio obligație care nu ar fi fost executată de SRL „Glorinal”. În baza argumentelor de mai sus, SRL „Glorinal” solicită instanței respingerea ca fiind neîntemeiată a acțiunii depusă de avocatul Valeriu Bîrcă în interesele lui Pavel Burghelea. (vol I f.d. 50-57)

27. Intervenientului accesoriu SRL ”Elat Neocons” în proces de insolvabilitate nu s-a prezentat, a fost legal înștiințat. (f.d. 95)

Aprecierea instanței:

28. Audiind reclamantul, reprezentantul reclamantului, reprezentantul pîrîtului, studiind materialele dosarului, apreciind pretenţiile formulate în acţiune, în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Burghelea Pavel este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele raționamente.
29. Conform art. 9 alin. (1) și (2) Cod civil, *(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei*

civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; (...) h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

30. Potrivit art. 10 Cod civil, *(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*
31. În conformitate cu art. 11 Cod civil, *(1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament.*
32. Conform art. 15 alin. (1) și (2) Cod civil, *(1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. (2) Modul de soluţionare a litigiului dintre părţi pînă la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.*
33. Conform art. 992 alin. (1) Cod civil, *(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.*
34. Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*
35. Conform art. 776 Cod civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*
36. În ședința de judecată s-a constatat, că la 18.07.2016 între SRL „Glorinal”, și reclamantul Burghelea Pavel, (în calitate de client), a fost încheiat Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT. (vol.I, f.d. 13-17)
37. Conform art. 3 al Contractului, compania SRL „Glorinal” și-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor Clientului și să predea în proprietate un bun imobil, conform Anexei nr. 1, iar reclamantul Burghelea Pavel s-a obligat să efectueze investițiile în imobil, conform Anexei nr.2, urmînd să primească imobilul în proprietate.
38. Anexa nr.1 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 stipulează că obiectul prezentului Contract constituie oficiul nr.2, bl.nr.2 din cadrul Complexului locativ indicat în p. 1.1. al contractului. (f.d. vol.I, 18)
39. Potrivit art. 1 pct. 1.1. din Contract, *„Complex locativ” semnifică Complexul de Blocuri locative cu obiecte de menire social-comercială și parcare subterană din *****”.*
40. În corespundere cu prevederile Contractului, imobilul urma să aibă următorii parametri: suprafața totală de 46,4 m.p., codul cadastral *****, cota-parte din condominiu constituie 0,74%. Bunul imobil este amplasat în blocul locativ de pe adresa: mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, nr. 23. De asemenea, Anexa nr.1 la Contract a stabilit nivelul de executare a lucrărilor de construcție și de finisare. (vol.I, f.d. 18)
41. Potrivit anexei nr.2 la Contract, costul total al imobilului constituie 18 560 (optsprezece mii cinci sute șaizeci) Euro, inclusiv TVA. (vol.I, f.d. 18, verso)

42. În temeiul chitanței din 18.07.2016, compania SRL „Glorinal” a încasat de la reclamantul Burghelea Pavel suma de 409 293 (patru sute nouă mii două sute nouăzeci și trei) lei, echivalentul sumei de 18 560 (optsprezece mii cinci sute șaizeci) Euro (la cursul 22.0524 lei pentru 1 Euro la data achitării). (vol.I, f.d. 31)
43. Contractul a fost notat în Registrul bunurilor imobile la 05.02.2019. (vol.I, f.d. 13)
44. În ședința de judecată s-a stabilit că, Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 a avut ca obiect *încăperea nelocativă* - oficiul nr. 2, bl. nr. 2, din cadrul Complexului de Blocuri locative cu obiecte de menire social-comercială și parcarea subterană din *****.
45. În cererea de chemare în judecată se menționează că, contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 a fost încheiat în formă simplă scrisă, deoarece legislația în vigoare la momentul încheierii acestui act juridic nu stabilea necesitatea perfectării actului în formă autentică pentru a respecta rigorile de formă *ad validatatem.*
46. Potrivit prevederilor art. 40^6 (Înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții) din Legea privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (în redacția în vigoare la data perfectării Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 8-O/NT din 18.07.2016), *(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.”*
47. Astfel, se reține că legislația prevedea în mod expres condițiile de valabilitate a contractelor în privința apartamentelor (adică spațiului locativ). În ceea ce privește alte spatii - ca spațiul încăpere *nelocativă* / oficiu din prezenta speță - potrivit legii, autentificarea notarială a contractului nu era obligatorie.
48. Cu toate acestea, la pct. 4.1 din contractul părților, s-a stipulat, că: prezentul contract, în conformitate cu prevederile art.40^6 din Legea privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 *va fi autentificat notarial și înregistrat în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.* (vol.I, f.d. 13 verso).
49. În acest context, instanța reține, că în conformitate cu art. 212 lit. b) din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului), *forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.* Astfel,

instanța constată că *forma autentică* a contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT*, era obligatorie încă de la semnare*.

50. În conformitate cu art. 213 Cod civil, (în vigoare la data încheierii contractului), *(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. (2) 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. (3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.*
51. Respectiv, în condițiile în care părțile au convenit asupra necesității aplicării formei notariale a contractului menționat, și în lumina clauzei 4.1 din contract, care, la rîndul său, face trimitere la prevederile art. 40^6 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, instanța conchide, contrar viziunii reclamantului, că *forma autentică a contractului era obligatorie încă de la semnare*. Inițiativa de a invita clientul la notar, pentru autentificarea notarială, urma să vină de la SRL „Glorinal", însă nu a fost.
52. În corespundere cu prevederile pct.pct. 10.1-10.2 ale Contractului menționat, compania SRL „Glorinal" urma să finalizeze construirea Complexului locativ și să transmită imobilul Clientului în posesie și folosință pentru executarea lucrărilor de finisare în semestrul I (unu) al an.2018, iar recepția finală - în semestrul II (doi) al an.2018.
53. În ședința de judecată s-a constatat, că între SRL „Glorinal" și SRL „Elat Neocons" a fost încheiat Contractul de societate civilă nr. 1 EN/G din 29.04.2016, autentificat de notarul Bondarciuc Olga. În condițiile acestui Contract de societate civilă SRL „Elat Neocons" (Asociatul 1) și SRL „Glorinal" (Asociatul 2) au convenit să contribuie împreună, pe principii de colaborare și parteneriat, la atingerea scopului societății civile stabilit de acest contract, prin aportul comun material, financiar sau de altă natură depus de către Asociați. Societatea a avut ca obiectiv continuarea și finalizarea lucrărilor de construcție a Complexului locativ cu obiective de menire social-comercială și parcări subterane pe terenul cu suprafața de 0,3719 ha, amplasat în *****. nr. cadastral ***** (pct. 3.1.-3.2. din Contractul de societate civilă) (vol.I, f.d. 21-29).
54. Din prevederile Contractului de societate civilă rezultă, că anume SRL "Elat Neocons" (Asociatul 1) urma să asigure executarea lucrărilor de construcție a complexului din contul investițiilor proprii și/sau investițiilor atrase din exterior. Conform prevederilor pct. 5.1.-5.5. din Contractul de societate civilă, Asociatul 1 și Asociatul 2 au stabilit modalitatea de repartizare a cîștigurilor (rezultatelor) societății civile, distribuind între ele încăperile construite conform planului general al proiectului nr. 13674, în corespundere cu Anexa nr. 1 la acest contract.
55. În ședința de judecată s-a stabilit, că urmare a efectuării lucrărilor de construcție de către SRL „Elat Neocons" la Complexul locativ cu obiective de menire social-comercială și parcări subterane pe terenul cu suprafața de 0,3719 ha, amplasat în *****, au fost admise devieri de la prevederile Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, încheiat între SRL „Glorinal" și reclamantul Burghelea Pavel.
56. La finalizarea lucrărilor Complexului locativ, s-a constatat că, spațiul nelocativ (oficiul), contractat de către reclamantul Burghelea Pavel conform Contractului privind investirea în

construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, a fost construit de fapt ca și un apartament și *atribuit la spațiu locativ* (apartament).

57. Reclamantul Burghelea Pavel a explicat instanței, că a aflat despre modificarea destinației spațiului din nelocativ-în locativ, prin luna iunie 2019, după finalizarea construcției, de la angajatul SRL „Glorinal", pe nume Găină. Instanța conchide, că modificarea destinației spațiului din nelocativ-în locativ, a fost în afara ariei de control/cunoaștere al reclamantului Burghelea Pavel.
58. În ședința de judecată s-a mai constatat, că potrivit actului de constatare nr. 64/2018 din 11 iunie 2018, executat de SRL „MC-Imobil", *la cererea SRL „Elat Neocons"*, la fața locului, în urma identificării bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, au fost constatate următoarele: Pe teren sunt 3 construcții: 01 (bloc locativ), 02 (bloc locativ); 04 (construcție nefinalizată). La construcția 02 (unde este amplasat obiectul contractului nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016), la nivelul parter, în Registrul bunurilor imobile sunt notate 4 oficii (încăperi nelocative), în realitate însă au fost construite 7 apartamente și o debara, conform proiectului de execuție modificat. Oficiile notate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, urmează a fi radiate din Registrul bunurilor imobile. La nivelul parter, cele 7 apartamente au fost numerotate 1A; 2A; 3A; **4A**; 5A; 6A; 7A, cu nr. cadastrale *****.02.149-150-151-**152**-154-155-156 și urmează a fi deschise în Registrul bunurilor imobile. (vol.I, f.d.32)
59. În ședința de judecată, reprezentantul pîrîtului a explicat, că circumstanțele constatate prin actul de constatare nr. 64/2018 din 11 iunie 2018, și recomandările indicate, n-au fost duse pînă la capăt/realizate. Părțile au explicat instanței, că aceste lucrări urmau a fi efectuate de către SRL "Elat Neocons". Deci, și acest aspect era în afara ariei de control al reclamantului.
60. Cu toate acestea, reclamantul a prezentat probe, care confirmă, că cel puțin, în privința bunurilor imobile cu nr. cadastrale imediat de înaintea și de după bunul litigios, și anume: *****.02.151 și *****.02.153, au fost operate modificări în Registrul bunurilor imobile (vol.I. f.d.42-43)
61. Astfel, deși încă pe 11 iunie 2018, s-a constatat modificarea proiectului de execuție, astfel încât la nivelul parter al blocului 02 din complexul locativ din mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 23, în loc de 4 oficii (încăperi nelocative), de fapt se atestă 7 apartamente (încăperi locative), pe 5 februarie 2019 contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 a fost notat în Registrul bunurilor imobile, avînd ca obiect construcția unui oficiu.
62. De altfel, instanța de judecată reține, că SRL „Glorinal" nu a contestat în instanță, în ordinea acțiunii civile, nici contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 (și Acordul adițional), și nici n-a cerut rectificarea Registrului bunurilor imobile.
63. În consecință, deoarece SRL „Glorinal" nu mai putea transmite lui Burghelea Pavel imobilul conform condițiilor contractate inițial - oficiul nr. 2 cod cadastral *****, părțile au decis modificarea contractului și transmiterea către Burghelea Pavel a apartamentului real construit nr. 4A, cod cadastral *****, localizat în spațiul fizic al aflării oficiului inițial, proiectat și contractat (inclusiv a fost majorată suprafața spațiului transmis și exclusă scara de intrare separată direct din spatele blocului și direct din afară).
64. La 20.06.2019, între SRL „Glorinal" și Burghelea Pavel a fost încheiat Acordul adițional nr.1 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, prin care a fost modificată Anexa nr.1 la Contract, și anume: 1. Obiectul prezentului Contract constituie apartamentul *****, etajul nr.1, cu suprafața totală de 50,9 m.p.; 2.

codul cadastral: *****; 3. Apartamentul este amplasat în blocul locativ de pe adresa: mun.Chișinău, str. Sarmizegetusa, nr.23/A. De asemenea, prin Acordul adițional nr.1 din 20.06.2019 la Contract, pct.4 din Anexa nr.1 a stabilit nivelul de executare a lucrărilor de construcție și de finisare ale imobilului. (vol.I, f.d. 20)

65. Burghelea Pavel a explicat instanței, că a fost determinat să accepte situația modificării unilaterale de către constructor a planurilor și proiectelor de construcție (de execuție), fiind pus în fața unui fapt împlinit, or, alternativa constituia doar rezoluțiunea contractului inițial, ceea ce l-ar fi prejudiciat, și a acceptat această opțiune.
66. În baza Actului nr.2 din 20.06.2019 de primire-predare în proprietate, compania SRL ”Glorinal” a transmis, iar reclamantul Burghelea Pavel a primit în proprietate apartamentul 4A, situat pe adresa: mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 23/A, cu suprafața totală de 50,9 m.p., conform datelor din dosarul cadastral. (vol.I, f.d. 30) La pct. II.1 din Act este menționat: *la momentul transmiterii apartamentul a fost achitat integral*.
67. În ședința de judecată, reclamantul a explicat, că alte sume, decît suma achitată inițial, de 18 560 euro, n-a mai achitat, dar nici nu i s-a cerut. Dar, dacă i se va cere achitări suplimentare (datorită schimbării destinației în spațiu locativ, și a măririi suprafeței), este receptiv să o facă.
68. În ședința de judecată s-a stabilit, că după preluarea bunului imobil indicat, și perfectarea Actului nr.2 din 20.06.2019 de primire- predare în proprietate, Burghelea Pavel a intrat în posesia efectivă a apartamentului, ulterior primind și deținînd până în prezent setul de chei de la ușa de intrare, echipamentul de încălzire termică a apartamentului (cazan), precum și încheind cu SRL „Instalco” Contractul primar de deservire tehnică a echipamentului termic și de încălzire pe gaz a apei din 28.02.2020.(vol.I, f.d. 33verso-34)
69. De asemenea, Burghelea Pavel a primit de la SRL „Glorinal” procura nr.2 din 20.06.2019 cu dreptul de a reprezenta societatea respectivă în fața I.P. ”Agenția Servicii Publice” în operațiunile de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** din s***** conform contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 și acordul adițional nr.1 din 20.06.2019. În procură este mențiunea: la data transmiterii în proprietate, dl Burghelea Pavel a achitat imobilul integral (vol.I, f.d.33)
70. SRL „Glorinal” a confirmat prin actele nominalizate că, la data transmiterii în proprietate, Burghelea Pavel a achitat imobilul integral. Reclamantul Burghelea Pavel nu a putut explica instanței, din care considerente, el și SRL „Glorinal”, în persoana directorului general Chirică Vasile, nu au renegociat prețul bunului imobil, reieșind din mărirea suprafeței , și schimbarea destinației.
71. În ședința de judecată s-a stabilit că înregistrarea dreptului de proprietate al lui Burghelea Pavel asupra bunului imobil, apartament cu *****, nr.cadastral *****, amplasat în blocul locativ din mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 23A, nu a fost și nici nu este posibilă, deoarece asupra bunurilor SRL ”Glorinal”, inclusiv bunul imobil cu nr.cadastral ***** (care urmează a fi format și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în locul bunului imobil cod cadastral *****), au fost notate interdicții și sechestre, inclusiv cele aplicate de instanța de insolvabilitate.
72. Din cererea de chemare în judecată rezultă că pînă în prezent, drepturile lui Burghelea Pavel asupra bunului mobil, inclusiv ca notări în baza Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 sînt înregistrate în privința bunului imobil cod cadastral *****, iar modificarea datelor registrului pentru introducerea datelor și înregistrarea drepturilor lui Burghelea Pavel asupra bunului imobil cod cadastral *****

nu au putut avea loc, din cauza interdicțiilor aplicate asupra întregului patrimoniu al SRL „Glorinal” în legătură cu intentarea procesului de insolvabilitate.

73. Totodată, reclamantul a invocat în cererea de chemare în judecată că bunul imobil indicat cu cod cadastral ***** există în natură, de fapt, ca și celelalte, indicate în Actul de constatare nr.64/2018 din 11.06.2018, întocmit de „MC-Imobil” SRL. Se reține că potrivit datelor Registrului bunurilor imobile, sînt înregistrate bunurile imobile învecinate - codurile cadastrale *****.02.151 și *****.02.153. (vol.I, f.d. 42-43)
74. Revenind asupra chestiunii formei contractului, instanța constată că, Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, încheiat între reclamantul/consumator Burghelea Pavel și SRL „Glorinal” - avînd în redacția inițială ca obiect oficiul nr.2, bl.nr.2 din cadrul Complexului locativ indicat în p. 1.1. al contractului – nu întrunea condițiile de formă, prevăzute de pct.4.1 al Contractului-forma autentică, așa cum, părțile au convenit astfel, în conformitate cu art. 212 lit. b) din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului), chiar dacă legea nu prevedea această formă.
75. Ulterior, ca urmare a modificărilor construcției, operate de constructorul SRL „Elat Neocons” în condițiile Contractului de societate civilă încheiat cu SRL ”Glorinal”, se constată că Acordul adițional nr.1 din 20.06.2019 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016 - în măsura în care a modificat obiectul contractului, și anume, l-a substituit cu apartamentul real construit *****cod cadastral *****, amplasat la același nivel și localizare a Complexului locativ - de asemenea, trebuia să fie încheiat în formă autentică, or, potrivit regulilor generale, orice modificare a unui act juridic ce se impunea a îmbrăca formă autentică, urma a fi făcut la fel, în formă autentică.
76. *Mai mult, reieşind din prevederile legislației la data de 20.06.2019, rezultă că respectivul Contract privind investirea în construcția unui imobil urma să fie perfectat în formă autentică, cu înregistrarea provizorie prin prisma aplicării prevederilor art. art. 323-324, 1110, 1170-1171 din Codul civil al RM (în redacția Legii nr. 133/2018) (avînd în vedere că prevederile art. 40[6] din Legea privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543/1998 au fost abrogate prin Legea nr. 133/2018).*
77. Potrivit art. 324 Cod civil, *(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. (2) 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. (3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.*
78. Conform art. 1170 Cod civil, (1*) Dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se aplică contractului de vînzare-cumpărare prin care vînzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcţie) şi să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite preţul convenit şi să recepţioneze bunul imobil după darea lui în exploatare. (2) Orice clauză care derogă de la dispoziţiile prezentei secţiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcţie este lovită de nulitate absolută. (3) Dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se*

aplică în mod corespunzător antecontractelor de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, precum şi oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcţie în schimbul unei contraprestaţii.

79. În același timp, art. 26 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, prevede că: *(1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare şi documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicaţie. În ultimul caz, cererea de înregistrare şi documentele anexate se depun în formă de documente electronice. (2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile contractului sau de una din părţi, dacă contractul respectiv are formă de document electronic pe care s-a aplicat semnătura electronică de către toate părţile semnatare.*
80. În concluzie, în ședința de judecată s-a constatat, că reclamantul Burghelea Pavel, inițial achitînd prețul integral pentru bunul imobil *nelocativ*, negociat în contractul din 18 iulie 2016, iar ulterior, *acceptînd* noile circumstanțe, *semnînd* Acordul adițional nr.1 la Contractul privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18.07.2016, prin care a fost modificată Anexa nr.1 la Contract, și anume, acceptînd *apartamentul* *****, etajul nr.1, cu suprafața totală de 50,9 m.p. (suprafațaă mai mare, la un preț mai mare), instanța conchide, că Burghelea Pavel ***a executat parțial actul juridic*,** pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte, SRL „Glorinal", ***se eschivează*** de la autentificarea lui notarială. Prin urmare, în opinia instanței, sunt întrunite prevederile art.213 cod civil (în redacția anterioară), în coroborare cu prevederile art.324 cod civil (în redacția Legii nr.133/2018, în vigoare la momentul semnării Acordului adițional), pentru admiterea pretenției reclamantului, de recunoaștere a valabilității Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18 iulie 2016, în redacția modificată prin Acordul adițional nr.1 din 20 iunie 2019, încheiat între consumatorul Burghelea Pavel și SRL "Glorinal".
81. Din materialele cauzei mai rezultă, că la data 21.01.2020 reclamantul Burghelea Pavel s-a adresat la administratorul insolvabilității SC "Glorinal" SRL cu cerere de separare a bunului din masa debitoare. Burghelea Pavel a solicitat separarea apartamentului nr. 4A, cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. Sarmisegetusa nr. 23A, din masa debitoare SC "Glorinal" SRL în proces de insolvabilitate, cu transmiterea acestuia în proprietatea lui Burghelea Pavel. (f.d. 37) La data de 07.09.2020 administratorul SRL "Glorinal" în proces de insolvabilitate, Ion Popa, a emis Decizia nr. 14/2020, prin care s-a respins cererea înaintată de Burghelea Pavel privind separarea bunului din masa debitoare a SRL "Glorinal" în proces de insolvabilitate și anume bunul imobil -apartament cu nr. 4A, nr. cadastral ***** amplasata în blocul locativ din mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 23A. Totodată, s-a decis de a informa solicitantul, că se poate adresa cu o cerere de separare către instanța de insolvabilitate (Judecătoria Chișinău sediul Centrul), judecător Natalia Iordachi. (vol.I, f.d.38-39) Din cererea de chemare în judecată rezultă că s-a depus cerere în instanță privind anularea refuzului administratorului Ion Popa, iar ultimul prin referință

invocă faptul că refuzul lui se întemeiază pe aspectul/detaliul, că contractul inițial nu este autentificat notarial, și respectiv îl consideră nul.

82. În acest context, instanța de judecată evidențiază, că deși părțile n-au respectat forma autentică a actului juridic civil, așa precum au convenit de comun acord, totuși se întrunesc condițiile recunoașterii valabilității actului juridic, în conformitate cu art.213 Cod civil (în redacția anterioară), în coroborare cu prevederile art.324 Cod civil (în redacția Legii nr.133/2018, în vigoare la momentul semnării Acordului adițional), întrucît, reclamantul a achitat parțial costul bunului, iar SRL "Glorinal" a transmis posesia și folosința bunului, către reclamant. Așa dar, legiuitorul a stipulat, sub formă de excepție, că instanța de judecată are dreptul să declare valabil actul (chiar dacă nu s-a respectat forma autentică), la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, și, instanța tocmai a constatat, în urma cercetării probelor, că circumstanțele de fapt ale cazului se pliază cert pe dimensiunile acestei excepții.
83. Se mai reține că eschivarea SRL „Glorinal" de la autentificarea notarială a Acordului adiţional nr.l din 20.06.2019 la Contractul privind investirea în construcţia unui imobil nr.8-0/NT din 18.07.2016. existenţa sechestrelor asupra patrimoniului SRL „Glorinal", precum şi intrarea ulterioară a SRL "Glorinal" în proces de insolvabilitate, a dus la imposibilitatea reclamantului de a înregistra dreptul acestuia de proprietate asupra bunului imobil pentru care a achitat preţul.
84. Instanța reține că raporturile juridice contractuale presupun îndeplinirea drepturilor şi obligaţiilor şi transmiterea bunului construit fără vicii de ordin juridic sau material. Din speţă rezultă, că raporturile contractuale sunt afectate de vicii de ordin juridic, care se materializează în neautentificarea notarială atît a contractului inițial, cît și a Acordului adiţional nr.1 din 20.06.2019 la Contractul privind investirea în construcţia unui imobil nr.8-0/NT din 18.07.2016, din culpa pîrîtului.
85. Instanța reține că la momentul apariţiei raportului juridic între reclamant şi SRL „Glorinal" în anul 2016, după cum rezultă din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea contractelor de investiţii era pusă în sarcina părţii, care asigura construcţia bunului imobil. Astfel, se reține că anume SRL „Glorinal" era obligată, ca parte Profesionistă, care asigură construcţia bunului imobil, să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, precum şi să prezinte oficiului cadastral autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat corespunzător, declaraţia în condominium, etc. Prin urmare, Contractul litigios privind investirea în constucția unui imobil nr.8-O/NT, care, potrivit pct.4.1, *urma a fi autentificat notarial* şi înregistrat conform prevederilor legale în vigoare la acel moment, anume pîrîtului, în calitate de Profesionist, i-a revenit obligația de a explica consumatorului, care sunt efectele nerespectării formei notariale, agreate ca atare de părți, și urma să propună consumatorului să se programeze împreună la un notar, în vederea autentificării contractului, ceea ce nu a fost efectuat.
86. Totodată, se reține că reclamantul, care are rolul unui cumpărător /consumator, şi-a îndeplinit integral, la acel moment, reieșind din costul unui m.p. de spațiu nelocativ, și suprafața indicată în contract, obligaţiile asumate prin Contract faţă de SRL „Glorinal". Astfel, în opinia instanței, anume SRL „Glorinal", fiind profesionistul, care nu s-a comportat diligent, este subiectul, care s-a eschivat de la autentificarea notarială a contractului. Această eschivare s-a consumat, pînă l-a declanșarea procedurii de insolvabilitate. Iar, odată declanșată procedura de insolvabilitate, administratorul

insolvabilității neagă (invocă suspiciuni, dubii) existența acestui contract, și însuși a raportului juridic.

87. Astfel, în ședința de judecată SRL ”Glorinal” a anexat la materialele cauzei Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 1746-1763, elaborat de Centrul Naţional de Expertize Judiciare la 09.12.2022 (vol.I, f.d.69-173), la cererea administratorului insolvabilității, conform căruia, se conchide, că impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul „S.R.L. „GLORINAL” pe paginile 10,11, 12,13 și pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele 1, 2, și 3 ca fost executate nu la data de 18 iulie 2016 (indicată în act), dar în altă perioadă de timp. Impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul „S.R.L. „GLORINAL” pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 41-N/T din 09 noiembrie 2012 cu anexele nr. 1,2 și 3, pe paginile 10, 11, 12 și 13 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele nr. 1, 2 și 3, pe paginile 7, 8, 9, 10 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 85-N/T din 27 decembrie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, au fost executate în aceeași perioadă de timp.
88. Prin urmare, pîrîtul formulează suspiciuni, precum că, atît contractul, cît și chitanța de plată, au fost făcute cu dată din urmă, or, în perioada 2 octombrie 2018 (de la data primirii spre examinare a primei cereri productive în privința SRL „Glorinal”) - 30 mai 2019 (până la data casării hotărârii judecătorești din 15 martie 2019 și încetării procesului de insolvabilitate față de SRL „Glorinal”), Vasile Chirică a fost înlăturat de la conducerea companiei, administrarea acesteia fiind pusă pe seama administratorului autorizat Roman Pelin. Din data de 30 mai 2019 (data casării hotărârii judecătorești din 15 martie 2019 și încetării procesului de insolvabilitate față de SRL „Glorinal”) și până pe 21 iunie 2019 (data admiterii spre examinare a celei de-a doua cerere introductivă în privința SRL „Glorinal”), administrarea companiei s-a realizat de către Vasile Chirică - care nu a avut niciun impediment să gestioneze activele companiei. Deoarece conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 1746-1763 din 9 septembrie 2022 enunțat supra, s-a constatat că impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul S.R.L. „GLORINAL” pe paginile 10, 11, 12, 13 și pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele 1, 2, și 3 au fost executate nu la data de 18 iulie 2016 (indicată în act), dar în altă perioadă de timp și impresiunile ștampilei rotunde cu cerneală/vopsea cu textul S.R.L. „GLORINAL” pe ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 41-N/T din 09 noiembrie 2012 cu anexele nr. 1, 2 și 3, pe paginile 10. 11, 12 și 13 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, pe paginile 7, 8, 9, 10 și ultima filă revers (de sigilare a actului) din contractul nr. 85- N/T din 27 decembrie 2016 cu anexele nr. 1,2 și 3, au fost executate în aceeași perioadă de timp.
89. Respectiv, afirmă pîrîtul, că se atestă o bănuială rezonabilă că, contractul nr. 8-O/NT din 18 iulie 2016 și anexele nr. 1. 2 și 3 la acesta, au fost semnate după data primirii spre examinare a primei cereri introductive în privința SRL „Glorinal” (după data de 2 octombrie 2018 și până pe 5 februarie 2019 - când contractul a fost notat în Registrul bunurilor imobile), iar acordul adițional nr. 1 la contract și actul de predare-primire în proprietate, pe 20 iunie 2019 (după depunerea celei de-a doua cerere introductivă în privința SRL „Glorinal”).
90. Instanța de judecată constată, că avînd la bază acest Raport, administratorul SRL „Glorinal” a sesizat cu plîngere organele Procuraturii (vol.I, f.d.174), care, la momentul

cînd instanța civilă examinează cauza civilă, încă nu s-a soldat cu o finalitate. În acest sens, instanței a fost prezentat spre cunoștință cel mai recent act judecătoresc emis, și anume, Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, din 15 martie 2024, prin care, s-a declarat nulitatea ordonanței procurorului în Procuratura mun.Chișinău, Oficiul Principal, din 02 ianuarie 2023, precum și ordonanța procurorului adjunct interimar al Procurorului șef al Procuraturii mun.Chișinău din 07.02. 2024, s-a obligat procurorul să lichideze încălcările depistate ale drepturilor și libertăților omului, și să adopte o hotărîre în condițiile legii (vol.II, f.d.69-76)

91. Instanța consideră, că Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 1746-1763, elaborat de Centrul Naţional de Expertize Judiciare la 09.12.2022 nu poate constitui o probă admisibilă în procesul civil pendinte, deoarece a fost elaborat în afara unui cadru procesual, fiind efectuat fără informarea reclamantului, fără a i se oferi posibilitatea de a formula întrebări, deși, în acea perioadă, cum a explicat reprezentantul reclamantului, era pendinte cererea lui Burghelea Pavel privind separarea bunului din masa debitoare.
92. Iar dacă, în rezultatul investigațiilor sub aspect penal, se va adopta o sentință de condamnare pe o eventuală învinuire în falsificarea contractului litigios, partea interesată va fi în drept a interveni, la o etapă ulterioară, asupra cauzei civile. Însă, la această etapă, reieșind din circumstanțele cazului, și din aprecierea sub toate aspectele a probelor cercetate, instanța de judecată conchide, că cererea de chemare în judecată a lui Burghelea Pavel este întemeiată, și urmează a fi admisă.
93. Totodată, se reține că obiecţiile reprezentantului pîrîrtului, precum că valoarea bunului imobil era alta, decît cea reglementată de Contract, sau că suprafaţa acestui bun este mai mare, nu pot constitui motiv de lipsire a reclamantului Burghelea Pavel de drepturile asupra imobilului pentru care a investit, or, administratorul autorizat poate să prezinte reclamantului un eventual calcul al diferenţei de cost. În ședința de judecată pîrîtul nu a prezenta dovada faptului că a solicitai reclamantului Burghelea Pavel achitarea vreunei diferenţe, iar reclamantul ar fi refuzat în acest sens.
94. Avînd în vedere circumstanțele menționate, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată, depusă de Burghelea Pavel este întemeiată și urmează a fi admisă, cu recunoașterea valabilității Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18 iulie 2016, în redacția modificată prin Acordul adițional nr.1 din 20 iunie 2019, încheiat între consumatorul Burghelea Pavel și SRL ”Glorinal”.
95. *Cu privire la încasarea taxei de stat.*
96. Conform art. 98 alin. (1) CPC, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*
97. Conform art. 85 alin. (1) lit. a) CPC (în vigoare la data depunerii acțiunii), *de taxă de stat pentru judecarea pricinilor civile se scutesc reclamanţii în acţiunile de protecție a drepturilor consumatorilor.*
98. Conform art. 86 alin. (2) CPC, *persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărîrilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea*

cauzei, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărîrii.

99. Prin urmare, reieșind din prevederile art. 3 alin. (1) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992 (în vigoare la data depunerii acțiunii), instanța dispune încasarea din contul pîrîtului SRL ”Glorinal” în procedura planului în beneficiul statului suma de 100 (una sută) lei cu titlu de taxă de stat, care se vor achita nu mai tîrziu de 6 (șase) luni din data adoptării prezentei hotărîri.
100. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se recunoaște valabilitatea Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr.8-O/NT din 18 iulie 2016, în redacția modificată prin Acordul adițional nr.1 din 20 iunie 2019, încheiat între consumatorul Burghelea Pavel și SRL ”Glorinal”.

Se încasează de la SRL ”Glorinal” în procedura planului în beneficiul statului suma de 100 (una sută) lei cu titlu de taxă de stat, care se vor achita nu mai tîrziu de 6 (șase) luni din data adoptării prezentei hotărîri.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul