Dosarul nr. 2-22073592-12-2-26052022 (2-11100/22)

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

18 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Mamaliga Vitalina

cu participarea reprezentantului reclamantei Primăriei mun.Chișinău, Coica Ivan, reprezentantul pîrîților Caraman Leustin și Caraman Valentina, avocatul Băgu Dinu, reprezentantul reclamantei B.C.”Victoriabank” S.A., Cirimpei Igor, reprezentantul pîrîtului Șoimu Veaceslav, avocatul Tănase Oleg și reprezentantul reclamanților Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav, avocatul Frecauțan Marina,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank”S.A. privind declararea nulității ordinului de repartiție, evacuarea din bunul imobil, declararea nulă a contractului de investiție și evacuarea din bunul imobil, acțiunea reconvențională intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Șoimu Veaceslav împotriva lui Caraman Leustin, Primăria mun.Chișinău și Asociația Agro-Industrială ”Victoria” privind recunoașterea nulității ordinului de repartiție nr.049223 din 27.11.1990, cererea de chemare în judecată depusă de B.C.”Victoriabank”S.A. împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentinei și lui Caraman Dumitru privind evacuarea din bunul imobil și cererea de chemare în judecată depusă Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank”S.A. privind recunoașterea calității de cumpărători de bună-credință-

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 23.01.2002, Primăria municipiului Chișinău a depus cererea de chemare în judecată împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria , Șoimu Veaceslav, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank” S.A. prin care solicită declararea nulă a ordinului de repartiție

nr.006230 din 02.11.19*****eliberat dlui Caraman Leustin cu soția Caraman Valentina și fiului Caraman Dumitru asupra apartamentului nr.*****cu ***** din *****, să fie dispusă evacuarea lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru din apartamentului nr.*****cu ***** din ***** cu instalarea lor în apartamentul nr.*****, să fie declarat nul contractul de investiție nr.*****, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 07.08.2001, încheiat între Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav în privința apartamentului nr.*****și evacuarea dlui Șoimu Veaceslav din apartamentul nr.*****.

2. În motivarea acțiunii enunță că la data de 15 mai 19*****Primăria municipiului Chișinău prin decizia nr.10/93 a dispus acceptarea transmiterii în prorprietatea B..C.”Victoriabank”S.A. a apartamentelor nr.nr.*****, *****și ***** din blocul locativ situat în *****. La aprobarea deciziei nominalizate, Primăria municipiului Chișinău a acționat în conformitate cu pct.29 din Statutul municipiului Chișinău, art.46 din Codul cu privire la locuințe și pct.49 al Regulamentului cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit. Urmare a aprobării deciziei nominalizate, prin actele de transmitere-primire nr.nr.7,8 și 9 din 10.06.1998, apartamentele numite au fost transmise B.C.”Victoriabank”S.A. Prin decizia nr.24/72 din 15.10.19*****unul din apartamentele nominalizate și anume ap.*****cu *****, anterior numerotat cu nr.***** și aparținînd B.C.”Victoriabank”S.A. în baza adresării și documentelor prezentate de Asciația Agro-Industrială ”Victoria”, a fost repartizat în mod repetat pîrîtului Caramn Leustin, cu eliberarea ulterioară a Ordinului nr.006230. Prin această decizie a fost abrogată decizia Preturii sectorului Centru a municpiului Chișinău nr.12/23 din 27 noiembrie 1992 prin care familiei Caraman i-a fost repartizat apartamentul nr.*****din *****.
3. La 24.01.2000, Procuratura municipiului Chișinău a adresat reclamantului un recurs, (nr.22-5-1n/2000-2) prin care a cerut anularea deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.19*****în ce privește repartizarea ap.*****din ********** cet.L.Caraman, ca fiind ilegală și intentarea unui proces judiciar pentru declararea nulității ordinului de repartiție eliberat pîrîtului. Ca rezultat al examinării recursului nominalizat, primăria municipiului Chișinău, prin decizia nr.6/10 din 23.03.2000, a hotărîrt satisfacerea lui și abrogarea deciziei nr.24/72 din 15.10.19*****la capitolul ap.*****din ********** cetățeanului Leustin Caraman. Legislația în vigoare prevede declararea pe cale judiciară a nulității ordinului de repartiție eliberat în cazurile în care a fost încîlcate drepturile altor cetățeni sau organizații la încăperea de locuit, indicată în ordinul de repartiție . Astfel prin eliberarea ordinului de repartiție nr.006230, au fost încălcate drepturile patrimoniale ale persoanei terțe -B.C.”Victoriabank”S.A. care la data adoptării deciziei abrogate și eliberării ordinului de repartiție era titularul dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.*****cu ***** din *****. Astfel atît decizia Preturii sectorului Centru a municipiului Chișinău nr.12/23 din 27.11.1990 cît și ordinul

de repartiție privind privatizarea apartamentului nr.*****din ***** familiei Caraman este valabil.

4. La darea în exploatare a imobilului nr.*****din str.*****, apartamentul nr.*****a devenit nr.*****deoarece la etajul doi al acestui imobil din două apartamente a fost făcut unul. Totodată s-a constatat că în baza contractului de investiții n.*****, înregistrat la Organul Cadastral teritorial Chișinău la 07.08.2001 încheiat între Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav , apartamentul nr.*****din str.***** *****a fost înregistra pe numele lui Șoimu Veaceslav. Avînd în vedere faptul că, în conformitate cu art.50 Codul cu privire la locuințe, dl Caraman cu familia a avut și are dreptul de a fi instalat în apartamentul nr.*****din *****, Asociația Agro-Industrială ”Victoria” nu a fost în drept să încheie careva contract în privința repartizării acestui apartament altei persoane. Astfel prin încheierea acestui contract între Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav, în privința apartamentului nr.*****nu s-a ținut cont și respectiv a fost încălcate drepturile și interesele legitime ale dlui Caraman Leustin asupra acestui apartament.
5. De drept și-a motivat acțiunea în baza art.46, 50,51 din Codul cu privire la locuințe, punctele 49, 67, 72 ale Regulamentului cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit (nr.405 din 25.11.1987), art.art.5, 26,39, 118,143 din Codul de procedură civilă al RM.
6. La data de 29 iulie 2003 B.C.”Victoriabank”S.A. s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru solicitînd evacuarea dlui Caraman Leustin cu soția Caraman Valentina și fiului Caraman Dumitru din apartamentul nr.*****(fost *****) cu ***** situat în *****.
7. În motivarea acțiunii Banca indică că la data de 15 mai 1998 Primăria mun.Chișinău prin Decizia nr.10/93 a dispus acceptarea transmiterii în proprietatea B.C.”Victoriabank”S.A. a apartamentelor nr.nr.*****, *****și ***** din blocul locativ situat în *****. Urmare a Deciziei numite prin Actele de transmitere-primire nr. nr.7, 8 și 9 din 10.06.1998 apartamentele numite au fost transmise către B.C.”Victoriabank”S.A. Dreptul de proprietate a Băncii asupra acestor apartamente a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău. Decizia Primăriei mun.Chișinău privind acceptarea transmiterii în proprietatea B.C.”Victoriabank”S.A. a apartamentelor sus-numite au fost contestate de către Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și de familia Caraman. În urma examinării acestor contestații de către Tribunalul mun.Chișinău și Curtea Supremă de Justiție a RM, cererile respective au fost respinse cu menținerea dreptului de proprietatea Băncii asupra apartamentelor. Totodată prin Decizia nr.24/72 din 15.10.1998 unul din apartamentele numite (ap.*****cu *****, anterior numerotat ap.***** și aparținând B.C.”Victoriabank” S.A.) în baza adresării și documentelor prezentate de Asociația Agro-Industrială ”Victoria” a fost în mod ilegal repartizat pîrîtului Caraman Leustin și eliberat

ulterior și Ordinul de repartiție nr.006230. La data de 24.01.2000 Procuratura mun.Chișinău s-a adresat către Primăria mun.Chișinău cu un recurs prin care a cerut anularea Deciziei nr.24/72 din 15.10.1998 în partea în care privește repartizarea ap.*****(fost *****) din ********** cet.Caraman Leustin ca fiind ilegală. În urma examinării recursului numit Primăria mun.Chișinău, prin Decizia nr.6/10 din 23.03.2000 a hotărît satisfacerea lui și abrogarea Deciziei nr.24/72 din 15.10.1998 la capitolul repartizării a.*****(fost *****) lui Caraman Leustin. Remarcă faptul că Asociația Agro-Industrială ”Victoria și familia Caraman au contestat și Decizia Primăriei mun.Chișinău nr.6/10 din 23.03.2000, cererile fiind respinse. Astfel dl Caraman Leustin cu familia ocupă apartamentul respectiv cu încălcarea dreptului de proprietate a B.C.”Victoriabank”S.A.. Ca urmare Banca nu are posibilitate să posede și să folosească acest apartament. Respectiv potrivit art.375 Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile de la posesorii care îl folosesc.

8. La data de 24.01.2006 Șoimu Veaceslav s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune reconvențională împotriva lui Caraman Leustin, primăria mun.Chișinău și Asociația Agro-Industrială ”Victoria” cu solicitarea repunerii în termen a acțiunii și de a declara ordinul nr.049223 din 27.11.1990 eliberat pentru apartamentul nr.*****din blocul locativ din *****
9. În motivarea acțiunii, Șoimu Veaceslav a indicat că Pretura sectorului Centru a emis ordinul nr.12 din 27.11.1990 referitor la întărirea noilor apartamente, repartizate în baza ordinului nr.633 Asociația Agro-Industrială ”Victoria” situate pe ***** și str.***** fiind repartizată lui Caraman Leustin apartamentul nr.*****pe ***** cu suprafața locativă de ***** m.p. De menționat că acest apartament nu i-a fost transmis deoarece blocul locativ nu exista, iar Caraman Leustin nu avea posibilitate să se instaleze deoarece blocul locativ pe str.***** a fost dat în exploatare în anul 2001. Potrivit art.50 Codul cu privire la locuințe, poate fi eliberat ordinul de repartiție, însă în perioada indicată în rodin blocul locativ nu era dat în exploatare, construcția acestuia în această perioadă nici nu era declanșată. Consideră că emiterea acestui ordin este ilegală, or construcția blocului locativ nu era începută.
10. Potrivit Deciziei Primăriei Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998 referitor la repartizarea fondului de locuințe lui Caraman Leustini se repartizează apartamentul nr.*****situat pe ********** și parțial a fost anulată Decizia Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27 noiembrie 1990 referitor la repartizarea apartamentului nr.*****situat pe ***** familiei Caraman Leustin. În așa mod Primăria mun.Chișinău anulând decizia Preturii sectorului Centru privind eliberarea Ordinului de repartiție, motiv din care în temeiul art.51 al Codului cu privire la locuințe urmează să fie anulat.
11. Iar la data de 12 februarie 2024 în ședință de judecată, prin încheiere protocolară a fost acceptată pe rol, cererea reconvențională depusă de Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav înaintată împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caramn Dumitru,

intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank”S.A. cu solicitarea de fi recunoscută calitatea de dobînditor de bună-credință a Didu Svetlanei și lui Țurcanu Vladislav la încheierea contractului de vînzare-cumpărarea bunului imobil – apartamentul nr.*****cu o odaie, situat în ***** cu nr.cadastral *****.

12. În motivarea acțiunii reclamanții prin intermediul avocatului Frecăuțan Marina, au indicat că la data de 03.12.2002 Țurcanu Vladislav în calitate de cumpărător a încheiat cu B.C.”Victoriabank”S.A. în calitate de vînzător, contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil, prin care B.C.”Victoriabank”S.A. a vîndut, iar Țurcanu Vladislav a cumpărat bunul imobil- apartamentul nr.*****cu o odaie, situat în ***** cu nr.cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., prețul tranzacției în mărime de 55 815,00 lei fiind achitat de către Țurcanu Vladislav în beneficiul B.C.”Victoriabank”S.A. La momentul procurării bunului imobil indicat Țurcanu Vladislav era în căsătorie cu Didu Svetlana, fapt constatat și în pct.5 al contractului de vînzare-cumpărare. La momentul încheierii contractului, careva interdicții de înstrăinare a bunului nu existau, iar în virtutea principiului libertății contractuale, așa cum vânzătorul dispunea de dreptul garantat asupra bunului său, acesta a vîndut bunul în mod legal. La data de 29 ianuarie 2002 Primăria mun. Chișinău a depus cererea de chemare în judecată împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru și Asociația Agro-Industrială ”Victoria”, Șoimu Veaceslav, B.C.”Victoriabank”S.A. cu privire la declararea nulă a ordinului de repartiție și contractului de investiții și evacuare. Prin Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău din 17 iulie 2006 acțiunea cererea de chemare în judecatî a B.C.”Victoriabank”S.A. și acțiunea reconvențională a lui Șoimu Veaceslav au fost admise, cererea de chemare în judecatp depusă de primăria mun.Chișinău a fost admisă parțial. A fost declarat nul ordinul de repartiție nr.006230 din 02.11.1998, eliberat în baza Deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998 lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru în privința aprtamentului *****din str. *****. A fost declarat nul ordinul de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 eliberat în temeiul deciziei Preturii Centru, mun.Chișinău (Comitetul executov Raional Lenin a orașului Chișinău) nr.12/2.3 din 27 noiembrie 1990 lui caraman Leustin cu familia, în privința aprtamentului nr.*****din **********. În rest acțiunea Primăriei mun.Chișinău a fist respinsă.
13. Deja prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 03.05.2022 s-a casat integral Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău și a fost restituit pentru examinare în fond. Prin urmare, din analiza circumstanțelor de fapt constatate mai sus , rezultă cert că la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil nu exista nici o interdicție legală care ar afecta la momentul de de față legalitatea și valabilitatea acestei tranzacții.
14. De drept și-a motivat acțiunea în baza art.art.7, 320, 3*****, 331 Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului) și a menționat că Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav au procurat acest apartament de la B.C.”Victoriabank” S.A. și sunt cumpărători de bună-

credință, deoarece la etapa încheierii contractului de vînzare-cumpărare nu existau careva interdicții aplicate asupra acestui bun imobil.

15. În ședința de judecată reprezentantul Primăriei municipiului Chișinău, Coica Ivan a susținut cererea de chemare în judecată depusă, integral conform cerințelor formulate.
16. În ședință de judecată reprezentantul pîrîtului Caraman Leustin, avocatul Băgu Dinu a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate.
17. În ședința de reprezentantul pîrîtului Șoimu Veaceslav și reclamant în propria acțiune, avocatul Tanase Oleg în ședința de judecată a susținut acțiunea reconvențională solicitând respingerea acțiunii în partea cel vizează pe Șoimu Veaceslav.
18. Reprezentantul pîrîtului B.C."Victoriabank"S.A. în acțiunea inițială și reclamant în propria acțiune depusă, Cirimpei Igor a susținut cererea de chemare în judecată depusă și a solicitat respingerea acțiunii inițiale ca neîntemeiată. Totodată a menționat că de fapt evacuarea pârâților din apartamentul nominalizat a fost executată.
19. Reprezentantul intervenienților accesorii Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav și reclamanți în propria acțiune, avocatul Frecauțan Mariana a susținut cererea de chemare în judecată formulată referitor la recunoașterea reclamanților drept cumpărători de bună-credință.
20. În ședință de judecată pîrîții Caraman Valentina, Caraman Dumitru și Asociația Agro-Industrială "Victoria" nu s-au prezentat fiind asigurată citarea legală corespunzătoare, astfel fiind dispusă examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată:

21. Audiind participanții la proces, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă instanța de judecată constată următoarele.
22. În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art. 166 alin. (1) Cod de Procedură Civilă al RM, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.
23. Potrivit art. 6 Cod de procedură civilă al RM, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.
24. Conform art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor

sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

25. În conformitate cu prevederile art. 121 Cod de procedură civilă al RM, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă al RM prevede că circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.
26. Instanța judecătorească, conform art. 130 Cod de procedură civilă al RM, apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
27. În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.
28. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerințele despre pertinența lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.
29. Potrivit prevederilor art. 240 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, 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 al RM.
30. Inițial instanța de judecată constată că cauza civilă a revenit în prima instanță în următoarele circumstanțe.
31. La data de 17 iulie 2006 a fost emisă Hotărîrea Judecătoriei sectorul Rîșcani potrivit căreia a fost anulat ordinul de repartiție nr.006230 din 02.11.1998 eliberat în baza deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.24/72 din 15 octombrie 1998 lui Caraman Lustin cu familia, soția caraman Valentina și fiul Caraman Dumitru pentru apartamentul nr.*****din str.*****, nr.*****, a fost evacuat Caraman Leustin cu familia, soția Caraman Valentinași fiul Caraman Dumitru din apartamentul nr.*****din str. *****, nr.*****, a fost admisă acțiunea reconvențională a lui Șoimu Veaceslav și a declarat nul bonul de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 eliberat în baza deciziei Preturii sec. Centru (Comitetul Executiv raional Lenin a or. Chișinău) nr.12/2.3 din 27 noiembrie

1990 lui Caraman Leustin cu familia, soția Caraman V.D., fii Caraman A.L. și Caraman D.L. pentru apartamentul nr.*****din*****și s-a respins cererea Primăriei mun.Chișinău privind declararea contractului de investiții nr.45, înregistrat la OCT Chișinău la 07.08.2001, încheiat între Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav în privința apartamentului nr.*****situat pe*****și evacuarea lui Șoimu Veaceslav din acel apartament. (f.d.101-105, Vol.I)

32. Potrivit Deciziei Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2007 a fost respins apelul declarat de către Caraman Leustin și s-a menținut Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun.Chișinău din 17 iulie 2006 în pricina civilă la acțiunea Primăriei mun.Chișinău către Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria”, Șoimu Veaceslav, B.C.”Victoriabank”S.A. privind declararea nulă a ordinului de repartiție, contractului de investiții și evacuare, cererea B.C.”Victoriabank”S.A. către Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dymitru de evacuare și acțiunea reconvențională a lui Șoimu Veaceslav către Primăria mun.Chișinău, AAI”Victoria și Caraman Leustin privind declararea nulă a bonului de repartiție. (f.d.*****1-*****8, Vol.I)
33. Iar la data de 27 februarie 2008 potrivit Deciziei Curții Supreme de Justiție a fost respins recursul declarat de către Caraman Leustin și Caraman Valentina și s-a menținut Decizia Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2007 și hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun.Chișinău din 17 iulie 2006, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăriei mun.Chișinău către Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria”, Șoimu Veaceslav, B.C.”Victoriabank”S.A. privind declararea nulă a ordinului de repartiție, contractului de investiții și evacuare, cererea B.C.”Victoriabank”S.A. către Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dymitru de evacuare și acțiunea reconvențională a lui Șoimu Veaceslav către Primăria mun.Chișinău, AAI”Victoria și Caraman Leustin privind declararea nulă a bonului de repartiție. (f.d.2*****-253, Vol.I)
34. La data de 21 mai 2021 reprezentantul revizuenților Caraman Leustin și Caraman Valentina, avocatul Daniela Moraru a depus cerere de revizuire a Deciziei Colegiului Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiției solicitînd admiterea cererii de revizuire, casarea Deciziei Colegiului Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 27 februarie 2008 și reținerea cauzei civile spre examinare în ordine de recurs la Curtea Supremă de Justiție. (f.d.189-193, Vol.II)
35. Totodată la data de 16 februarie 2021 Curtea Europeană a Drepturilor Omului a pronunța Hotărîrea în cauza Caraman v. Republica Moldova și a declarat admisibilă plîngerea în baza articolului 6&1 din Convenție, referitor la motivarea hotărîrilor naționale, a hotărît că a avut loc o încălcare a Articolului 6 & 1 din Convenție, a hotărît că nu este necesar să examineze admisibilitatea și fondul celorlalte plîngeri și a hotărît că

Statul reclamat trebuie să plătească reclamanților, în termen de ***** luni suma de 3 600,00 Euro, plus orice taxă care poate fi percepută la această sumă, pentru prejudiciul moral, care trebuie convertită în moneda Statului reclamant la rata aplicabilă la data transferului și că, la expirarea celor ***** luni menționate mai sus și pînă la executarea hotărârii, va fi achitată o penalitate adițională sumei de mai sus, la o rata egală cu rata dobînzii facilității de împrumut marginal practicată de către Banca Centrală Europeană, aplicabilă pe parcursul acestei perioade și majorată cu ***** puncte procentuale și respinse restul pretențiilor pentru satisfacție echitabilă. (233-236, Vol.II)

36. La data de 15 septembrie 2021 potrivit Încheierii Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiţie în conformitate cu art. *****5 alin.(1) lit. c) din Codul de procedură civilă, s-a admis recursul declarat de Caraman Leustin și Caraman Valentina. S-a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2007, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată judecată depusă de Primăria mun. Chişinău împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru, Asociaţia Agro-Industrială „Victoria”, Şoimu Veaceslav, BC „Victoriabank” SA cu privire la declararea nulă a ordinului de repartiţie, a contractului de investiţii şi evacuare, la cererea de chemare în judecată depusă de BC „Victoriabank” SA împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru cu privire la evacuare fară acordarea altui spaţiu locativ, la acţiunea reconvenţională depusă de Şoimu Veaceslav împotriva Primăriei mun. Chişinău, Asociaţia Agro - Industrială „Victoria” şi Caraman Leustin cu privire la declararea nulă a ordinului de repartiţie, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată. (f.d.240-248, Vol.II)
37. Iar potrivit Deciziei Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 03 mai 2022, s-a admis cererea de apel depusă de Caraman Leustin. S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Rîşcani, mun. Chişinău din 17 iulie 2006, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Chişinău împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru, Asociaţia Agro-Industrială „Victoria”, Şoimu Veaceslav, BC „Victoriabank” SA cu privire la declararea nulă a ordinului de repartiţie, a contractului de investiţii şi evacuare, la cererea de chemare în judecată depusă de BC „Victoriabank” SA împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina, Caraman Dumitru cu privire la evacuare fară acordarea altui spaţiu locativ, la acţiunea reconvenţională depusă de Şoimu Veaceslav împotriva Primăriei mun. Chişinău, Asociaţia Agro - Industrială „Victoria” şi Caraman Leustin cu privire la declararea nulă a ordinului de repartiţie, cu remiterea cauzei pentru rejudecare în Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în alt complet de judecată. (f.d.139-149, Vol.III)
38. Astfel instanța de judecată examinând cauza civilă la etapa de rejudecare a cauzei civile în fond, prin încheiere protocolară în ședința de judecată din 28 iunie 2023 a dispus

atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii a lui Țurcanu Vladislav și Didu Svetlana. (f.d.*****2, Vol.III)

39. Referitor la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria , Șoimu Veaceslav, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank” S.A. prin care solicită declararea nulă a ordinului de repartiție nr.006230 din 02.11.1998 eliberat dlui Caraman Leustin cu soția Caraman Valentina și fiului Caraman Dumitru asupra apartamentului nr.*****cu ***** din *****, să fie dispusă evacuarea lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru din apartamentului nr.*****cu ***** din ***** cu instalarea lor în apartamentul nr.*****, să fie declarat nul contractul de investiție nr.45, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 07.08.2001, încheiat între Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav în privința apartamentului nr.*****și evacuarea dlui Șoimu Veaceslav din apartamentul nr.*****, instanța consideră că aceasta urmează să fie admisă parțial din considerentele ce urmează.
40. La data de 15 octombrie 1998 a fost emisă Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 potrivit căreia în conformitate cu pct.29 din Statutul municipiului Chișinău și pct33 din Regulamentul modului de repartizare a încăperilor de locuit în Republica Moldova, primăria municipiului Chișinău a decis să repartizeze spațiul locativ dlui Caraman Leustin angajat al Asociației Agro-Industriale” Victoria” atestat cu nr.1 în rîndul respectiv din cadrul asociației nominalizate cu soția și fiul apartamentul nr.*****cu *****, suprafața locativă ***** m.p.cu excluderea din liste (fondul Asocaiției nominalizate). A domiciliat în apartamentul *****din str.***** unde rămâne să domicilieze fiul mai mare cu familia. Se abrogă parțial decizia Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.1990 cu privire la repartizarea apartamentului nr.*****din str.*****, *****familiei Caraman. (f.d.*****, Vol.I)
41. La data de 24.01.2000 Procurorul mun. Chișinău Diacov Ion a depus recurs la decizia Primăriei mun.Chișinău nr.24/72 din 15.10.98 ”Cu privire la repartizarea spațiului locativ din fondul departamental” solicitând anularea deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.24/72 din 15.10.98 prin care ap.*****din str. ***** a fost repartizat dlui Caraman L. ca fiind ilegală. (f.d.10, Vol.I)
42. La data de 23 martie 2000 a fost emisă Decizia nr.6/10 din 23 martie 2000 de către Primăria mun.Chișinău, despre examinarea recursului Procurorului municipiului Chișinău contra deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.98 ”cu privire la repartizarea spațiului locativ din fondul departamental” potrivit căreia a fost satisfăcut recursul Procurorului municipiului Chișinău contra deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.98 ” cu privire la repartizarea spațiului locativ din fondul departamental” și a fost abrogată decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.98 ” cu privire la repartizarea spațiului locativ din fondul departamental” la

capitolului repartizării apartamentului nr.*****din ********** dlui Leustin Caraman. (f.d.11, Vol.I)

43. La data de 02 noiembrie 1998 a fost emis Ordinul de repartiție nr.006230 în baza deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998 lui Caraman Leustin cu dreptul de a se instala pe adresa ***** ap/.*****cu ***** și suprafața de ***** m.p. (f.d.12,Vol.I)
44. La data de 05 februarie 2003 a fost adoptată Hotărîrea Colegiului de contencios administrativ al Tribunalului Chișinău potrivit căreia a repus în termen de prescripție cererea depusă de Asociația Agroindustrială ”Victoria” și Caraman Leustin și a respins cererile depuse de Caraman Leustin, Asociația Agroindustrială ”Victoria” către Primăria mun.Chișinău , BCA”Victoriabank”, Societatea cu Răspundere Limitată ”Beatrice” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind anularea deciziilor nr.10/93 din 15.05.1998 și nr.6/10 din 23.03.2000 și anularea înregistrării la Oficiul Cadastral ca neîntemeiată. (f.d.35-38, Vol.I)
45. Potrivit Hotărîrii Suplimentare din 26 martie 2003 emisă de către Colegiul de contencios administrativ al Tribunalului Chișinău, a fost repusă cererea reclamanților în termenul de prescripție ca omis motivat și s-a respins cererea Asociației Agroindustriale ”Victoria” și Caraman Leustin către Oficiul Cadastral teritorial Chișinău privind anularea înregistrării Deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.10/93 din 15.05.1998 și actului nr.9 de transmitere – primire a apartamentului nr.*****(*****) din ********** mun.Chișinău lui B.C.”Victoriabank” din 26.03.1999 nr.180 ca neîntemeiată. (f.d.39, Vol.I)
46. Potrivit dispozitivului Deciziei Colegiului Civil și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 16.07.2003 recursurile declarate de Asociația Agroindustrială”Victoria”, Caraman Leustin și Caraman Valentina a respinge și s-a menținut Hotărîrea Tribunalului Chișinău din 05 februarie 2003 și cea suplimentară din 26 noiembrie 2003. Decizia irevocabilă de la pronunțare. (f.d.40, Vol.I)
47. La data de 15 mai 1998 a fost adoptată Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.10/93”cu privire la operarea unor modificări în deciziile Primăriei municipiului Chișinăunr.37/78 din 23.12.97 și nr.5/14 din 19.02.98” potrivit căreia a fost acceptată transmiterea în proprietate privată a apartamentelor din blocul locativ cu 5 etaje (*****apartamente) din ***** persoanelor fizice și juridice care au participat la finisarea lor ca investitori – B.C.A ”Victoriabanc” apartamentele nr.*****,*****,*****. (f.d.5, Vol.I)
48. Potrivit actelor de transmitere-primire a apartamentului, nr.8, 7 și 9 încăperii construite cu atragerea investițiilor private din 10.06.19998 Firma ”Beatrice” S.R.L. în conformitate cu contractul de investire și investitorul BCA ”Victoriabanc” a primit fără observații în proprietate privată apartamentului nr.*****, *****, și ***** situate pe str. *****. (f.d.6-9, Vol.I)

49. Analizând circumstanțele cauzei în coroborare cu probele administrate, instanța de judecată concluzionează că Ordinul de repartiție nr.006230 din 02 noiembrie 1998, eliberat lui Leustin Caraman, a fost emis în lipsa unui temei juridic valabil și cu încălcarea regimului juridic al bunului imobil litigios, motiv pentru care acesta urmează a fi declarat nul.
50. Instanța reține că ordinul de repartiție contestat a fost emis în baza Deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998, prin care apartamentul nr.*****din str. ***** a fost repartizat lui Leustin Caraman și membrilor familiei sale.
51. Totuși, la momentul adoptării deciziei respective, apartamentul litigios nu mai făcea parte din fondul locativ departamental susceptibil repartizării în condițiile legislației locative, întrucât anterior, prin Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.10/93 din 15 mai 1998, fusese acceptată transmiterea în proprietate privată a apartamentelor nr.*****, *****și ***** din blocul locativ situat pe str. ***** către Victoriabank, în calitate de investitor care participase la finisarea construcției.
52. Prin urmare, încă din data de 15.05.1998, autoritatea publică locală a exclus apartamentul nr.*****din fondul locativ destinat repartizării administrative, atribuindu-i un alt regim juridic – cel de bun transmis în proprietate privată în cadrul raporturilor investiționale.
53. Mai mult decât atât, instanța constată că prin actul de transmitere-primire din 10.06.1998, Firma ”Beatrice”S.R.L. a transmis, iar B.C.”Victoriabank” S.A. a primit în proprietate privată apartamentul nr.*****fără obiecții sau rezerve, fapt ce confirmă transmiterea efectivă a bunului anterior emiterii ordinului de repartiție contestat.
54. În asemenea circumstanțe, la data emiterii Ordinului de repartiție nr.006230 din 02.11.1998, apartamentul litigios nu mai putea constitui obiect al unui act administrativ de repartizare locativă, deoarece dreptul de dispoziție asupra bunului fusese deja exercitat de autoritatea competentă prin transmiterea acestuia în proprietate privată unui investitor.
55. Instanța apreciază că emiterea ulterioară a ordinului de repartiție asupra aceluiași bun a fost realizată cu ignorarea situației juridice existente și în contradicție cu propriile acte administrative anterioare ale autorității emitente.
56. Caracterul ilegal al repartizării apartamentului nr.*****lui Leustin Caraman a fost confirmat inclusiv prin Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.6/10 din 23 martie 2000, prin care a fost admis recursul formulat de Procurorul municipiului Chișinău și abrogată Decizia nr.24/72 din 15.10.1998 în partea ce ține de repartizarea apartamentului litigios.
57. Instanța reține că ordinul de repartiție reprezintă un act administrativ individual subsecvent deciziei de repartizare și își derivă valabilitatea juridică exclusiv din existența și legalitatea actului administrativ principal care constituie temeiul emiterii sale.
58. Or, odată ce Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998 a fost abrogată în partea referitoare la apartamentul nr.*****, ordinul de repartiție emis în executarea acesteia a rămas lipsit de fundament juridic.

59. Instanța subliniază că un act administrativ individual emis în executarea unui act administrativ ulterior anulat sau abrogat nu poate produce efecte juridice autonome în lipsa temeiului său legal de existență.
60. Suplimentar, instanța reține că legalitatea Deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.6/10 din 23.03.2000 a fost confirmată definitiv și irevocabil prin Hotărârea Colegiului de contencios administrativ al Tribunalului Chișinău din 05 februarie 2003, Hotărârea suplimentară din 26 martie 2003 și Decizia irevocabilă a Curtea Supremă de Justiție din 16.07.2003, prin care au fost respinse acțiunile formulate de Leustin Caraman și Asociația Agroindustrială Victoria.
61. Prin urmare, caracterul nelegal al repartizării apartamentului nr.*****și valabilitatea actelor administrative prin care aceasta a fost anulată beneficiază de autoritate de lucru judecat și nu mai pot fi repuse în discuție.
62. Instanța apreciază că menținerea efectelor Ordinului de repartiție nr.006230 din 02.11.1998 ar contraveni securității raporturilor juridice și ar valida un act emis cu încălcarea situației juridice reale a bunului imobil litigios.
63. În aceste condiții, instanța concluzionează că Ordinul de repartiție nr.006230 din 02 noiembrie 1998 a fost emis fără existența unui drept locativ susceptibil repartizării și în lipsa unui temei juridic valabil, motiv pentru care acesta urmează a fi declarat nul.
64. Ce ține de pretenția reclamantei Primăria mun.Chișinău referitor la declararea nulă a Contractului de investiții nr.45 înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău din 07 august 2001, încheiat între Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav în privința apartamentului nr.*****și dispunerea evacuării lui Șoimu Veacseslav din apartamentul nr.*****, instanța le apreciază ca fiind neîntemeiate și urmează a fi respinse din considerentele ce urmează.
65. Potrivit Contractului din 03.08.2001 cu privire la investirea capitalului privat la construcția unui bloc locativ nefinalizat nr.45 încheiat între Asociația Agroindustrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav, investitorul își asumă responsabilitatea de a transmite beneficiarului suma de 177 100 lei destinați pentru construcția apartamentului de ***** camere nr.*****cu suprafața de ***** m.p. conform proiectului, înregistrat la OCT Chișinău la data de 07.08.2001. (f.d.41-43)
66. Conform Actului de transmitere-primire a apartamentului, încăperii construite cu atragerea investițiilor private din 03.08.2001 beneficiarul AAI”Victoria” a transmis, iar investitorul Șoimu Veaceslav a primit în proprietate privată apartamentul nr.*****situat în str.Hâjdeu *****mun.Chișinău cu suprafața de ***** m.p. cu costul 177 100 lei, înregistrat la OCT Chișinău la data de 07.08.2001. (f.d.*****, Vol.I)
67. Instanța reține că raporturile juridice litigioase urmează a fi examinate prin prisma prevederilor Codul civil al RSS Moldovenești din 1964, în vigoare la data încheierii Contractului din 03 august 2001 cu privire la investirea capitalului privat.

68. Potrivit art.***** din Codul civil al RSS Moldovenești din 1964, actul juridic este nul dacă nu corespunde cerințelor legii.
69. Totodată, conform art.50 din același Cod civil, este nul actul juridic care nu corespunde cerințelor legii, inclusiv actul care aduce atingere intereselor statului ori normelor imperative.
70. În același timp, potrivit art.155 din Codul civil al RSS Moldovenești din 1964, în virtutea unei obligaţii o persoană (debitorul) este datoare să îndeplinească în favoarea unei alte persoane (creditorul) un anumit act bunăoară: să transmită un bun, să execute o lucrare, să plătească o sumă de bani ş.a.m.d., sau să se abţină de la anumite acte, iar creditorul are drept să ceară debitorului îndeplinirea obligaţiei. Obligaţiile se nasc din contract sau din alte temeiuri, prevăzute de articolul 4 din prezentul Cod.
71. Instanța constată că reclamanta Primăria municipiului Chișinău nu a demonstrat că la momentul încheierii Contractului din 03 august 2001 dintre Asociația Agroindustrială Victoria și Veaceslav Șoimu ar fi fost încălcate dispozițiile imperative ale legii civile în sensul art.43 Cod civil din 1964.
72. Din probele administrate rezultă că contractul a fost încheiat prin acordul de voință al părților, a avut un obiect determinat și licit, iar obligațiile asumate au fost executate reciproc, investitorul achitând suma convenită, iar beneficiarul transmițând apartamentul nr.*****în proprietate privată.
73. Potrivit art.224 alin.(1) din Codul civil al RSS Moldovenești din 1964, în baza contractului de vînzare-cumpărare vînzătorul se obligă să remită cumpărătorului proprietatea unui bun, iar cumpărătorul se obligă să primească bunul şi să plătească pentru el o anumită sumă de bani.
74. Dacă cumpărătorul este o organizaţie de stat sau o altă organizaţie, menţionată în articolul 90/1 din prezentul Cod, ea dobîndeşte dreptul de administrare operativă a bunurilor. Instanța apreciază că raportul juridic dintre părți avea natura unui raport investițional cu elemente sinalagmatice și translative de proprietate, permis de legislația civilă în vigoare la acel moment.
75. Totodată, conform art.190 Cod civil din 1964, obligaţiile trebuie să fie executate în modul corespunzător şi la termenul stabilit, în conformitate cu prevederile legii, actului de planificare, contractului, iar în lipsa unor asemenea prevederi – în conformitate cu regulile aplicate de obicei în această materie. În speță, instanța constată că obligațiile asumate prin contract au fost executate integral de ambele părți.
76. Instanța reține că reclamanta nu a demonstrat existența vreunui viciu de consimțământ, caracterul fictiv ori simulat al contractului, lipsa capacității părților sau existența unui obiect ilicit care să atragă nulitatea actului juridic conform prevederilor Codului civil din 1964.

77. De asemenea, instanța ține cont de prevederile art.62 Cod civil al RSS Moldovenești din 1964, potrivit cărora nulitatea actului juridic atrage restabilirea situației anterioare doar în cazul existenței unor temeiuri legale certe de nulitate.
78. Or, în prezenta cauză, reclamanta invocă generic pretinsa nelegalitate a unor raporturi administrative privind alte apartamente din blocul locativ, fără a demonstra în ce mod concret Contractul din 03 august 2001 ar contraveni dispozițiilor imperative ale legii civile.
79. În aceste condiții, instanța concluzionează că nu au fost probate temeiurile prevăzute de art.50 Cod civil al RSS Moldovenești din 1964 pentru declararea nulității contractului de investiție, motiv pentru care pretenția formulată de reclamantă urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
80. Examinând cererea reconvențională formulată de Veaceslav Șoimu privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 eliberat lui Leustin Caraman pentru apartamentul nr.*****din str. ***** nr.*****mun. Chișinău, instanța concluzionează că aceasta urmează a fi respinsă ca tardivă și neîntemeiată.
81. Instanța reține că, potrivit materialelor cauzei, Ordinul de repartiție nr.049223 a fost eliberat la data de 27 noiembrie 1990 în baza extrasului din procesul-verbal al ședinței Sovietului Executiv Raional Lenin nr.12/2.3, prin care apartamentul nr.*****din str. ***** nr.*****a fost repartizat familiei Leustin Caraman.
82. Potrivit art.51 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești din 1983, ordinul de repartiție a încăperii de locuit poate fi declarat nevalabil pe cale judiciară în cazul încălcării modului și condițiilor de acordare a spațiului locativ, însă acțiunea urmează a fi formulată în termen de trei ani din ziua eliberării ordinului.
83. Norma legală menționată instituie expres un termen special de prescripție extinctivă pentru contestarea ordinului de repartiție, termen care începe să curgă din momentul emiterii actului administrativ locativ.
84. În speță, ordinul contestat a fost eliberat la 27.11.1990, iar acțiunea reconvențională privind anularea acestuia a fost formulată abia la data de 24 ianuarie 2006, respectiv după expirarea unui termen de aproximativ 15 ani de la emiterea ordinului.
85. Instanța reține că termenul special de prescripție prevăzut de art.51 Codul cu privire la locuințe era împlinit integral la momentul sesizării instanței.
86. Totodată, potrivit art.78 din Codul civil al RSS Moldovenești din 1964, instanța judecătorească aplică prescripția extinctivă independent de invocarea acesteia de către părți.
87. Conform art.83 din același Cod civil, expirarea termenului de prescripție înainte de introducerea acțiunii constituie temei pentru respingerea cererii.
88. Instanța reține că dispozițiile legale citate instituie caracterul imperativ al aplicării prescripției extinctive, astfel încât, odată constatată expirarea termenului prevăzut de lege, instanța este obligată să respingă acțiunea formulată tardiv.

89. În ceea ce privește solicitarea reclamantului reconvențional privind repunerea în termen, instanța constată că aceasta nu este întemeiată.
90. Potrivit art.87 Cod civil al RSS Moldovenești din 1964, dreptul încălcat poate fi apărat după expirarea termenului de prescripție doar dacă instanța constată existența unor motive întemeiate care au împiedicat exercitarea în termen a acțiunii.
91. Or, Veaceslav Șoimu nu a prezentat probe pertinente și concludente care să demonstreze existența unor impedimente obiective, insurmontabile sau independente de voința sa care să justifice imposibilitatea contestării ordinului de repartiție într-un termen rezonabil.
92. Mai mult decât atât, instanța reține că reclamantul reconvențional nu era titularul unui drept locativ asupra apartamentului nr.*****și nu a demonstrat existența unui interes juridic direct și actual la momentul emiterii ordinului contestat în anul 1990.
93. Instanța observă că drepturile pretinse de Veaceslav Șoimu derivă din Contractul de investiție din 03.08.2001 referitor la apartamentul nr.20, bun distinct de apartamentul nr.*****care constituie obiectul ordinului contestat.
94. Prin urmare, reclamantul reconvențional nu a demonstrat în ce mod concret Ordinul de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 i-ar fi încălcat drepturile subiective civile.
95. Totodată, instanța reține că însăși Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998 a dispus abrogarea parțială a deciziei Preturii sectorului Centru din 27.11.1990 privind repartizarea apartamentului nr.*****familiei Caraman, fapt ce demonstrează că raporturile locative privind apartamentul respectiv au fost modificate încă anterior formulării acțiunii reconvenționale.
96. În aceste condiții, instanța apreciază că cererea reconvențională formulată de Veaceslav Șoimu urmărește contestarea unui act administrativ locativ emis cu mult peste termenul legal de prescripție, fără justificarea obiectivă a depășirii acestuia și fără demonstrarea existenței unei încălcări directe a drepturilor sale.
97. Prin urmare, ținând cont de expirarea termenului special de prescripție prevăzut de art.51 Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești, coroborat cu art.78 și art.83 Cod civil al RSS Moldovenești din 1964, instanța concluzionează că cererea reconvențională privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 urmează a fi respinsă.
98. Instanța reține că problema termenului de prescripție prevăzut de art.51 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești din 1983 a fost invocată de către Leustin Caraman încă în cererea de apel depusă la data de 25 octombrie 2006 împotriva hotărârii instanței de fond, iar ulterior reiterată și în recursul depus la Curtea Supremă de Justiție a Republicii Moldova la data de 06 noiembrie 2007.
99. Din conținutul actelor procesuale rezultă că apelantul a invocat expres faptul că acțiunea privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 a fost introdusă peste termenul special de prescripție de 3 ani prevăzut de art.51 Codul cu privire la locuințe.

100. În aceste condiții, instanța constată că excepția prescripției extinctive nu poate fi considerată invocată exclusiv la etapa recursului, întrucât aceasta a fost formulată anterior și în fața instanței de apel.
101. Totodată, instanța reține că termenul special prevăzut de art.51 Codul cu privire la locuințe are caracter imperativ și urmărește asigurarea stabilității raporturilor locative și protecția securității juridice în materia repartizării spațiului locativ.
102. Potrivit art.51 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești, ordinul de repartiție poate fi declarat nevalabil în termen de 3 ani din momentul eliberării sale, iar după expirarea acestui termen doar în situația în care ordinul a fost obținut prin acțiuni ilegale ale persoanelor care l-au primit.
103. Instanța observă că Ordinul de repartiție nr.049223 a fost emis la data de 27 noiembrie 1990, în timp ce acțiunea privind anularea acestuia a fost formulată de Veaceslav Șoimu abia la data de 24 ianuarie 2006, respectiv după expirarea unui termen de aproximativ 15 ani.
104. În același timp, instanța reține că reclamantul reconvențional nu a prezentat probe pertinente și concludente care să confirme existența unor acțiuni ilegale imputabile beneficiarilor ordinului de repartiție ori existența unor circumstanțe excepționale care să justifice înlăturarea efectelor prescripției extinctive.
105. Or, simpla invocare a unor pretinse neconcordanțe în procedura repartizării spațiului locativ nu este suficientă pentru ignorarea termenului expres stabilit de lege în scopul protejării stabilității raporturilor juridice.
106. Instanța apreciază că aplicarea termenului de prescripție în prezenta cauză este în concordanță și cu principiul securității raporturilor juridice garantat de art.6 §1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.
107. În acest sens, instanța ține cont de jurisprudența Curtea Europeană a Drepturilor Omului, inclusiv cauza Caraman v. Moldova, în care Curtea a reiterat că unul dintre elementele fundamentale ale preeminenței dreptului îl constituie principiul securității raporturilor juridice, care presupune respectarea caracterului definitiv al situațiilor juridice stabilite și imposibilitatea repunerii lor în discuție după trecerea unui interval excesiv de timp.
108. Curtea Europeană a subliniat că normele privind termenele procedurale și prescripția extinctivă urmăresc buna administrare a justiției, asigurarea previzibilității și protejarea persoanelor împotriva insecurității juridice generate de contestarea tardivă a unor raporturi juridice consolidate.
109. Instanța observă că admiterea unei acțiuni formulate după aproximativ 15 ani de la emiterea ordinului de repartiție ar afecta grav stabilitatea raporturilor locative și ar crea o stare de incertitudine juridică incompatibilă cu exigențele statului de drept.

110. În plus, pe parcursul unei perioade îndelungate, beneficiarii ordinului de repartiție au exercitat drepturile locative aferente apartamentului respectiv, iar raporturile juridice generate de ordinul contestat au produs efecte juridice continue și stabile.
111. În asemenea circumstanțe, instanța concluzionează că acțiunea reconvențională privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 a fost formulată peste termenul special de prescripție prevăzut de art.51 Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești, fără existența unor temeiuri excepționale care să justifice înlăturarea efectelor prescripției extinctive.
112. Prin urmare, ținând cont de prevederile art.51 Codul cu privire la locuințe, coroborate cu art.78 și art.83 din Codul civil al RSS Moldovenești din 1964, precum și de principiul securității raporturilor juridice consacrat în jurisprudența CEDO, instanța consideră că cererea reconvențională privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 urmează a fi respinsă.
113. Însă paradoxul constatat de instanța de judecată în cadrul examinării cauzei civile constă în faptul că Ordinul nr.049223 din 27.11.1990 a fost eliberat în baza Deciziei Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.1990, care prin Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.24/72 din 15.10.1998 a fost abrogată parțial: ”se abrogă parțial decizia Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.90 cu privire la repartizarea ap.*****din ***** famileiei Caraman.
114. Instanța consideră necesar să distingă între problema posibilității anulării judiciare a Ordinului de repartiție nr.049223 din 27 noiembrie 1990 și problema existenței efectelor juridice actuale ale acestui act administrativ locativ.
115. Astfel, respingerea pretenției privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 a fost determinată exclusiv de constatarea expirării termenului special de prescripție prevăzut de art.51 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești din 1983, iar nu de constatarea valabilității și eficienței continue a actului respectiv.
116. Instanța subliniază că aplicarea prescripției extinctive împiedică exercitarea dreptului material la acțiune privind anularea actului, însă nu echivalează automat cu confirmarea producerii perpetue a efectelor juridice ale actului administrativ contestat.
117. În speță, Ordinul de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 a fost emis în baza Deciziei Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27 noiembrie 1990, aceasta constituind temeiul juridic direct al repartizării apartamentului nr.*****către familia Leustin Caraman.
118. Ulterior însă, prin Decizia nr.24/72 din 15 octombrie 1998, Primăria municipiului Chișinău a dispus expres abrogarea parțială a Deciziei Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.1990 în partea ce ține de repartizarea apartamentului nr.*****familiei Caraman.
119. Instanța reține că această dispoziție administrativă nu a fost anulată ulterior și nici lipsită de efecte juridice prin vreo hotărâre judecătorească definitivă.

120. Mai mult decât atât, prin Decizia nr.6/10 din 23 martie 2000, Primăria municipiului Chișinău a abrogat doar partea din Decizia nr.24/72 referitoare la repartizarea apartamentului nr.*****lui Leustin Caraman, fără a revoca dispoziția privind abrogarea Deciziei Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.1990.
121. Prin urmare, dispoziția administrativă prin care a fost desființat temeiul juridic al Ordinului de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 a rămas în vigoare și continuă să producă efecte juridice.
122. Instanța apreciază că ordinul de repartiție reprezintă un act administrativ individual subsecvent actului administrativ principal care a stat la baza emiterii sale, astfel încât existența și eficiența sa juridică depind de menținerea valabilității actului administrativ generator de drepturi.
123. Or, odată cu abrogarea Deciziei Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.1990 în partea repartizării apartamentului nr.*****, Ordinul de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 a rămas lipsit de fundamentul său juridic originar.
124. Instanța reține că un act administrativ individual nu poate continua să producă efecte juridice autonome în lipsa temeiului administrativ care a justificat emiterea acestuia.
125. În aceste condiții, chiar dacă instanța nu poate dispune anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 ca urmare a intervenirii prescripției extinctive, aceasta nu înseamnă că ordinul respectiv continuă să constituie un titlu juridic valabil și eficient pentru exercitarea unor drepturi locative.
126. Instanța observă că efectele juridice ale Ordinului de repartiție nr.049223 au fost înlăturate implicit prin desființarea actului administrativ care a stat la baza emiterii sale, respectiv prin abrogarea Deciziei Preturii sectorului Centru nr.12/23 din 27.11.1990.
127. În plus, această situație juridică a fost consolidată ulterior și prin actele administrative și judiciare definitive referitoare la transmiterea apartamentelor către investitori și prin hotărârile judecătorești irevocabile pronunțate în anul 2003.
128. Prin urmare, instanța concluzionează că, deși pretenția formală privind anularea Ordinului de repartiție nr.049223 din 27.11.1990 urmează a fi respinsă, actul respectiv nu mai produce efecte juridice, întrucât temeiul administrativ care a stat la baza emiterii sale a fost abrogat prin Decizia Primăria municipiului Chișinău nr.24/72 din 15 octombrie 1998, dispoziție rămasă valabilă și neanulată până în prezent.
129. Cu privire la acțiunea formulată de B.C. „Victoriabank” S.A. împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru privind evacuarea din bunul imobil, instanța reține că aceasta a fost înaintată la data de 29 iulie 2003 și ulterior conexată la cauza inițială pornită de Primăria mun. Chișinău, fiind examinată în cadrul unui singur dosar, în vederea asigurării unei soluționări unitare a tuturor pretențiilor ce derivă din același complex de raporturi juridice locative și investiționale.
130. Prin Hotărârea Judecătoriei sectorului Rîșcani din 17 iulie 2006, instanța a admis în parte acțiunea, dispunând anularea ordinului de repartiție nr. 006230 din

02.11.19*****emis în temeiul Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 24/72 din 15.10.1998, cu privire la acordarea dreptului de folosință asupra apartamentului nr. *****din*****, în favoarea lui Caraman Leustin împreună cu membrii familiei sale. Totodată, instanța a dispus evacuarea acestora din imobilul menționat.

131. De asemenea, prin aceeași hotărâre, instanța a admis acțiunea reconvențională formulată de Șoimu Veaceslav, declarând nul ordinul de repartiție nr. 049223 din 27.11.1990, emis în temeiul Deciziei Preturii sectorului Centru (Comitetul Executiv raional Lenin al or. Chișinău) nr. 12/2.3 din 27.11.1990, prin care fusese atribuit anterior apartamentul nr. *****din str. ***** nr. *****familiei Caraman. Totodată, a fost respinsă cererea Primăriei mun. Chișinău privind nulitatea contractului de investiții nr. 45 din 03.08.2001 și evacuarea lui Șoimu Veaceslav.

132. Instanța reține că hotărârea menționată a rămas definitivă și irevocabilă, fiind pusă în executare prin emiterea titlului executoriu nr. 2-16/06 din 21.06.2007. Din materialele cauzei rezultă că hotărârea a fost efectiv executată, iar familia Caraman a fost evacuată din apartamentul nr. *****situat în*****.

133. În aceste circumstanțe, instanța constată că raporturile juridice deduse judecății în această cauză au fost deja tranșate printr-o hotărâre judecătorească definitivă, cu efect executoriu integral realizat, ceea ce exclude existența unui interes actual și legitim în susținerea aceleiași pretenții.

134. Prin urmare, în lipsa unui raport juridic actual susceptibil de protecție judiciară și având în vedere că efectele juridice ale hotărârii anterioare au fost consumate prin executare, instanța ajunge la concluzia că pretențiile formulate nu mai pot produce efecte juridice suplimentare, motiv pentru care acestea urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

135. Cu privire la cererea reconvențională înaintată de Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, intervenient accesoriu B.C. „Victoriabank" S.A., prin care se solicită recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință asupra bunului imobil – apartamentul nr. *****situat în*****, instanța reține că reclamanții își întemeiază pretențiile pe existența unui contract de vânzare-cumpărare încheiat la data de 03 decembrie 2002, prin care banca a transmis dreptul de proprietate asupra imobilului în schimbul prețului achitat integral, precum și pe inexistența, la acel moment, a unor interdicții de înstrăinare înscrise în registrele publice.

136. Instanța reține că pretenția reclamanților Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav privind recunoașterea calității de dobânditori de bună-credință a bunului imobil – apartamentul nr. *****din***** – este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, întrucât această calitate rezultă direct din efectele legii și din situația juridică a bunului, fără a necesita o constatare judecătorească distinctă.

137. Din materialele cauzei rezultă că B.C. „Victoriabank" S.A. a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului în temeiul Deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 10/93

din 15.05.1998 și al Actului de transmitere–primire a apartamentului nr. 9 din 10.06.1998, acte juridice care au stat la baza intrării bunului în circuitul civil. Aceste acte nu au fost anulate, modificate sau declarate nule printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, fiind astfel prezumate legale și producând efecte juridice până la eventuala lor desființare în modul prevăzut de lege.

138. În conformitate cu principiile generale ale Codului civil din 1964 privind valabilitatea actelor juridice și stabilitatea raporturilor civile, un act juridic produce efecte depline atât timp cât nu este desființat printr-un act sau hotărâre competentă. Totodată, buna-credință a dobânditorului este prezumată, iar protecția acesteia operează direct în temeiul legii, fără a fi necesară o constatare judiciară separată, în lipsa unui litigiu concret privind existența sau valabilitatea dreptului.

139. Mai mult, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 03.12.2002 între B.C. „Victoriabank" S.A. și Țurcanu Vladislav, bunul imobil nu era grevat de interdicții, litigii sau înscrieri de natură să afecteze opozabilitatea dreptului de proprietate al vânzătorului. Prin urmare, cumpărătorii au dobândit bunul în condițiile unui circuit civil legal și neafectat de vicii aparente, beneficiind de prezumția de bună-credință prevăzută de lege.

140. În acest sens, instanța subliniază că recunoașterea judiciară a calității de dobânditor de bună-credință nu este necesară atunci când această calitate decurge direct din lege și din actele juridice valabile neanulate care stau la baza dobândirii dreptului de proprietate. O asemenea constatare ar avea un caracter pur declarativ redundant, întrucât nu există un litigiu asupra existenței dreptului și nici asupra bunei-credințe la momentul dobândirii.

141. Prin urmare, întrucât dreptul de proprietate al vânzătorului a fost dobândit în temeiul unor acte juridice neanulate, iar transferul ulterior s-a realizat în condiții de legalitate și fără existența unor interdicții sau vicii juridice aparente, instanța constată că nu se impune o recunoaștere judiciară separată a bunei-credințe, aceasta rezultând direct din lege și din situația juridică a bunului. În consecință, cererea privind recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

142. Analizând în ansamblu circumstanțele de fapt și materialul probator administrat în cauză, instanța constată că prezentul litigiu are la bază raporturi juridice complexe generate de repartizarea spațiului locativ, modificarea ulterioară a regimului juridic al bunului, transmiterea acestuia în proprietate privată prin mecanism investițional și circulația ulterioară a bunului în circuitul civil.

143. Instanța reține că apartamentul nr. *****din***** a făcut obiectul mai multor acte administrative și juridice succesive, inclusiv acte de repartizare locativă, decizii administrative ale autorității publice locale, acte de transmitere în proprietate privată și contracte translative de proprietate.

144. În ceea ce privește raporturile locative inițiale ale familiei Caraman, instanța constată că acestea au fost afectate prin emiterea Deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 24/72

din 15.10.1998, prin care apartamentul nr. *****a fost repartizat lui Caraman Leustin cu familia și, concomitent, a fost abrogată parțial decizia Preturii sectorului Centru nr. 12/2.3 din 27.11.1990, care constituise temeiul emiterii ordinului de repartiție nr. 049223 din 27.11.1990 pentru apartamentul nr. *****.

145. Ulterior, prin Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 6/10 din 23.03.2000, autoritatea publică a admis recursul Procurorului municipiului Chișinău și a abrogat Decizia nr. 24/72 din 15.10.1998 exclusiv în partea repartizării apartamentului nr. *****lui Caraman Leustin. Totodată, instanța reține că partea dispoziției administrative referitoare la abrogarea deciziei Preturii sectorului Centru nr. 12/2.3 din 27.11.1990 nu a fost anulată și a continuat să producă efecte juridice.

146. În acest context, instanța apreciază că, deși pretențiile privind anularea ordinului de repartiție nr. 049223 din 27.11.1990 au fost respinse ca tardive prin prisma termenului prevăzut de art. 51 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești, efectele juridice ale acestui ordin au fost oricum lipsite de eficiență juridică prin abrogarea actului administrativ care îi constituia suportul juridic.

147. Totodată, instanța reține că dreptul de proprietate al B.C. „Victoriabank" S.A. asupra apartamentului litigios a fost dobândit în baza Deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 10/93 din 15.05.1998 și a Actului de transmitere–primire nr. 9 din 10.06.1998, acte juridice care nu au fost declarate nule și nu au fost desființate pe cale judecătorească. În lipsa anulării acestor acte, ele beneficiază de prezumția de legalitate și au constituit un temei juridic valabil pentru intrarea bunului în circuitul civil.

148. În continuare, în anul 2002, bunul a fost înstrăinat către Țurcanu Vladislav, iar la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nu existau interdicții, litigii înscrise sau hotărâri judecătorești definitive care să afecteze dreptul de dispoziție al vânzătorului.

149. Instanța mai reține că Hotărârea Judecătoriei sectorului Rîșcani din 17.07.2006 și Decizia Curții de Apel Chișinău din 21.06.2007, prin care au fost soluționate anterior anumite pretenții privind nulitatea ordinelor de repartiție și evacuarea persoanelor din imobil, nu mai produc efecte juridice, întrucât acestea au fost ulterior casate. Prin urmare, respectivele hotărâri nu beneficiază de autoritate de lucru judecat și nu pot constitui temei juridic definitiv pentru soluționarea prezentului litigiu.

150. Cu toate acestea, casarea hotărârilor respective nu afectează validitatea actelor juridice care au stat la baza dobândirii dreptului de proprietate de către B.C. „Victoriabank" S.A. și nici legalitatea circuitului civil ulterior, întrucât actele administrative și translative de proprietate relevante au rămas neanulate.

151. În ceea ce privește pretenția privind recunoașterea calității de dobânditori de bună-credință a lui Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav, instanța constată că aceasta este neîntemeiată, deoarece buna-credință se prezumă potrivit legii și nu necesită o constatare judecătorească distinctă în lipsa anulării actelor care au stat la baza dobândirii dreptului

de proprietate. Or, atâta timp cât titlul juridic al vânzătorului nu a fost desființat, iar bunul a circulat în baza unor acte valabile și opozabile, calitatea de dobânditor de bună-credință decurge direct din efectul legii și din stabilitatea raporturilor juridice civile.

152. Prin urmare, instanța concluzionează că raporturile juridice litigioase trebuie analizate prin prisma principiului securității circuitului civil și al stabilității actelor juridice neanulate, iar simpla existență a unor litigii anterioare sau casarea unor hotărâri judecătorești nu poate conduce automat la lipsirea de efecte a unor drepturi de proprietate dobândite în temeiul unor acte juridice valide și neanulate.

153. În consecință, instanța apreciază că pretențiile formulate urmează a fi admise sau respinse în limitele efectelor juridice produse de actele administrative și civile rămase valabile, cu respectarea principiilor securității raporturilor juridice, stabilității circuitului civil și protecției drepturilor dobândite în mod legal.

154. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank”S.A. privind declararea nulității ordinului de repartiție, evacuarea din bunul imobil, declararea nulă a contractului de investiție și evacuarea din bunul imobil.

Se declară nul ordinul de repartiție nr.006230 din 02.11.1998 eliberat lui Caraman Leustin, soției sale Caraman Valentina și fiului Caraman Dumitru asupra apartamentului nr.*****cu ***** situat în *****.

În rest, cererea de chemare în judecată depusă de Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentinei și lui Caraman Dumitru, Asociația Agro-Industrială ”Victoria” și Șoimu Veaceslav, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank” S.A. privind evacuarea din bunul imobil, declararea nulă a contractului de investiție și evacuarea din bunul imobil, se respinge ca neîntemeiată.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Șoimu Veaceslav împotriva lui Caraman Leustin, Primăria mun.Chișinău și Asociația Agro-Industrială ”Victoria” privind recunoașterea nulității ordinului de repartiție nr.049223 din 27.11.1990.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de B.C.”Victoriabank” S.A. împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentinei și lui Caraman Dumitru privind evacuarea din bunul imobil.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă Didu Svetlana și Țurcanu Vladislav împotriva lui Caraman Leustin, Caraman Valentina și Caraman Dumitru, intervenient accesoriu B.C.”Victoriabank”S.A. privind recunoașterea calității de cumpărători de bună-credință.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Președintele ședinței
judecătorul **Brăgaru Alina**