**Dosarul nr. 2-166/2025**

**PIGD: 2-24078816-48-2-17072024**

**H O T Ă R Â R E**

**În numele legii**

**10 iunie 2026** **orașul Călărași**

**Judecătoria Strășeni, sediul Călărași**

În componența

Președintelui de ședință,

judecătorul Igor Sîma

Grefierilor Cristina Gavrilița, Rodica Bargan, Veronica Gavriliță

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, a judecat în procedură contencioasă cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată înaintate de către Efros Andrei și Efros Viorica către Efros Ion, și „AUDAEFI FEU" societate cu răspundere limitată, cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și compensarea cheltuielilor de judecată,

**a c o n s t a t a t:**

1. În data de 15 iulie 2024, Efros Andrei și Efros Viorica prin intermediul avocatului Negura Vladislav, au depus o cerere de chemare în judecată către Efros Ion, și „AUDAEFI FEU" societate cu răspundere limitată, cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În data de 17 iulie 2024, cererea de chemare în judecată a fost repartizată judecătorului Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași Valeriu Arhip. (*f.d.40*)
3. În data de 19 iulie 2024, ca urmare a admiterii declarației de abținere, cererea de chemare în judecată a fost repartizată, repetat, spre examinare în mod aleatoriu judecătorului Igor Sîma.

***Argumentele participanților la proces***

4. În motivarea pretențiilor reclamanții au menționat că potrivit informaţiei eliberate de Instituția Publică „Agenția Servii Publie", Serviciul Cadastral Teritorial Călăraşi, la data de 09 mai 2023, coproprietari ai bunului imobil, teren cu destinaţia pentru construcţii cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, amplasat conform

adresei *****, a câte 1/3 cotă-parte ideală sunt Efros Viorica ***** din data de 14 octombrie 2011, Efros Andrei ***** din data de 22 mai 2012 şi Efros Ion***** din data de 08 august 2017.

5. Potrivit reclamanților, Efros Viorica de mai mulţi ani se află peste hotarele Republicii Moldova, iar Efros Andrei în perioada ianuarie – aprilie 2023, se afla temporar la tratament peste hotarele Republicii Moldova. Aflându-se peste hotarele Republicii Moldova ambii reclamanți au aflat, că nepotul lor şi, concomitent, coproprietarul bunului imobil, Efros Ion, a permis instalarea pe acest teren a unei gherete, fără acordul lor.
6. În cererea de chemare în judecată s-a mai menționat că în luna aprilie 2023, Efros Viorica şi Efros Andrei au revenit de urgență în Republica Moldova şi în urma investigaţiilor proprii au aflat că pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, amplasat de adresa ***** era amplasată o gheretă, iniţial de o provenienţă necunoscută.
7. De Primăria oraşului Călăraşi au fost informaţi, că la data de 5 ianuarie 2023, sub nr. 02, a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare, ca urmare a cererii de la societatea cu răspundere limitată „AUDAEFI FEU” în temeiul Contractului de locaţiune nr. 01 pentru perioada 2 ianuarie 2023 – 2 ianuarie 2028, prin care se permite elaborarea documentaţiei de proiect pentru amplasarea pavilionului comercial provizoriu pe terenul cu destinaţia pentru construcţii cu nr. cadastral ***** cu S de ***** ha, amplasat de adresa *****.
8. Totodată, reclamanții au mai indicat că în data de 17 ianuarie 2023 sub nr. 01, Primăria oraşului Călăraşi a eliberat, la cererea S.R.L. „AUDAEFI FEU”, autorizaţia de construire, prin care s-a autorizat amplasarea pavilionului comercial provizoriu pe terenul cu destinaţia pentru construcţii cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, amplasat de *****.
9. Conform Dispoziţiei nr. 37 din 20 februarie 2023 a Primăriei oraşului Călăraşi, au fost retrase certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 02 din 05.01.2023 şi Autorizaţia de construire nr. 01 din 17 ianuarie 2023, cu obligarea administratorului „AUDAEFI FEU” S.R.L. să evacueze ghereta instalată pe terenul menţionat în termen de 3 zile, fără a indica locul evacuării.

10. La data de 2 ianuarie 2023 Efros Ion în calitate de „Locator” şi administratorul „AUDAEFI FEU” S.R.L. în calitate de „Locatar” au încheiat contractul de locaţiune nr. 01, obiectul contractului fiind, conform textului contractului**:** transmiterea în posesie și folosinţă temporară**,** cu plată a spaţiului neutilizat situat în *****, cu suprafaţa totală de ***** m.p. cu destinaţia **–** amplasarea unui pavilion comercial.
Termenul contractului de locaţiune a fost stabilit începând cu data de 02 ianuarie 2023, până la 2 ianuarie 2028. Anexa nr. 1 la Contractul de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023, este Actul de predare – primire în locaţiune a încăperii amplasată în ***** cu suprafața de *****$m^2$ constată, că în corespundere cu contractul de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023 Efros Ion a transmis, iar administratorul S.R.L. „AUDAEFI FEU” (locatar) a primit în folosinţă temporară încăperea cu suprafaţa de 42.0 m2 pentru desfăşurarea activităţii economice.
11. Reclamanții Efros Viorica şi Efros Andrei au mai menționat că au depistat, că pe teren era instalată o gheretă, cu suprafața de 24 $m^2$, însă ambii nu au dat nici un acord pentru instalarea acestei gherete. Nici contractul de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023 şi nici actul de predare-primire în locaţiune a încăperii amplasată în ***** cu suprafața de ***** $m^2$ nu prevăd instalarea unei asemenea gherete cu suprafața de 24 $m^2$ pe terenul mai sus menţionat. Mai mult ca atât, din conţinutul contractului de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023, nu se prevede acordul coproprietarilor Efros Viorica şi Efros Andrei la darea în locaţiune a unei suprafeţe din teren sau încăpere din componenţa terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, amplasat de adresa *****.
12. În continure de către reclamanți s-a invocat faptul că în discuţie cu persoana, care s-a prezentat ca administratorul „AUDAEFI FEU” S.R.L, Efros Viorica şi Efros Andrei au fost informaţi, că acesta a instalat ghereta bazându-se pe contractul de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023 şi pe Actul de predare-primire în locaţiune a încăperii amplasată în ***** cu suprafața de ***** $m^2$, refuzând să recunoască Dispoziţia nr. 37 din 20 februarie 2023, a Primăriei oraşului Călăraşi şi acesta a refuzat evacuarea gheretei amplasate ilegal pe terenul mai sus menţionat.
13. Efros Viorica și Efros Andrei susțin că instalarea gheretei pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, amplasat de adresa *****, în care în cumul le

apartie 2/3 cotă-parte ideală în drept de proprietate, a fost efectuată prin acţiunile ilegale comune a lui Efros Ion, administratorului „AUDAEFI FEU” S.R.L. și conducerea Autorității Publice Locale Călăraşi, ce le permitea, coraborând cu normele dreptului civil, de a întreprinde măsuri de apărare a dreptului de proprietate lezat în vederea recuperării terenului ocupat abuziv.

14. Astfel, reclamanții consideră că dreptul subiectiv absolut este opozabil tuturor, însă acel contract de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023, nu a fost înregistrat la organul cadastral, pârâţii nu doresc recunoaşterea nulităţii contractului de locaţiune, dar din contra, reprezentanţii „AUDAEFI FEU” S.R.L. insistă la recunoaşterea acestui contract de locaţiune şi neamestecul în relaţiile între Efros Ion şi „AUDAEFI FEU” S.R.L, bazate pe Contractul de locaţiune nr. 1 din 02 ianuarie2023.
15. În opinia reclamaţilor asemenea acţiuni sunt ilegale și direct atentează la dreptul lor de proprietate, astfel încât solicită apărarea dreptului prin încetarea acţiunilor ilegale din partea pârâţilor.
16. Pe cale de consecință reclamanții au solicitat recunoaşterea nulităţii absolute a contractului de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023, privind transmiterea în posesiune şi folosinţă temporară în privinţa spaţiului neutilizat pentru amplasarea unui pavilion comercial şi a actului de predare-primire în locaţiune a încăperii amplasată în ***** cu suprafața***** $m^2$, încheiate între Efros Ion în calitate de „locator” şi administratorul „AUDAEFI FEU” S.R.L. în calitate de „locatar”**,** anexa nr. 1 la Contractul menţionat.
17. În drept, de către reclamanți au fost invocate prevederile art. 212 lit. a), art. 213 alin. (1), 216 alin. (1), art. 217, art. 220 alin. (2) și art. 316 alin. (2), art. 321 alin. (2), art. 346 alin. (1) art. 351 alin. (4) din Codul civil.
18. ***Pârâtul Efros Ion*** în data de 29 octombrie 2024, prin intermediul avocatului Tetiu Veaceslav, ***a depus o referință*** la acțiune civilă prin care a indicat că nu este de acord cu aceasta și o consideră neîntemeiată. (*f.d.69-70*)
19. În susținerea poziției procesuale partea pârâtă a invocat că într-adevăr Efros Ion, Efros Viorica şi Efros Andrei sunt coproprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în *****.

    Înainte de încheierea contractului de locaţiune în litigiu, Efros Ion i-a informat

telefonic pe coproprietari că este o persoană care intenţionează să ia în arendă spaţiul nefolosit ce le aparţine reclamanţilor şi pîrîtului. Efros Viorica şi Efros Andrei i-au răspuns că nu au posibilitatea să revină, dar îi încredinţează lui Efros Ion, să încheie contractul de locaţiune cu condiţia că locatarul să discute și cu ei.

Potrivit pârâtului Efros Ion la 02 ianuarie 2023, a încheiat contract de locaţiune cu „AUDAEFI FEU" pentru ca ultima să aibă posibilitatea să perfecteze actele necesare precum şi să consulte proiectul de construcţie a gheretei şi să obțină acordul de la coproprietari şi de la vecinii spaţiului închiriat. După încheierea contractului Efros Ion a plecat peste hotarele Republicii Moldova, iar despre situația creată a aflat de la reclamanți și a notificat locatarul despre rezilierea contractului de locațiune, prin intermediul executorului judecătoresc. Astfel, la moment contractul nu mai are o valoare juridică.

20. În data de 10 iunie 2025, ***pârâtul „AUDAEFI FEU" S.R.L,*** prin intermediul reprezentantului, avocatul Muntean Iulian, ***a depus referință*** la acțiune civilă și a susținut că la caz, contractul de locaţiune nr. 01 din 2 ianuarie 2023, obiectul căruia l-a constituit terenul cu nr. cadastral *****, încheiat între S.R.L. „AUDAEFI FEU" şi coproprietarul Efros Ion, a fost perfectat în conformitate cu dispoziţiile Codului civil şi legislaţia specială aplicabilă în materie. (*f.d.104-105*)
21. Potrivit pârâtului, tranzacția încheiată a fost imediat pusă în executare fără a întâmpina opoziţie expresă din partea celorlalţi coproprietari, respectiv Efros Andrei şi Efros Viorica, a fost susţinut prin acte administrative oficiale (certificat de urbanism emis la 5 ianuarie 2023 şi autorizaţie de construire emisă la 17 ianuarie 2023), toate eliberate în baza, şi ca urmare a contractului menţionat.
22. Ulterior, reclamantul Efros Andrei, acţionând samavolnic, a procedat la strămutarea pavilionului comercial amplasat legal, fapt sancţionat contravenţional prin hotărârea definitivă a Judecătoriei Străşeni din 27 decembrie 2024, care a stabilit expres legitimitatea dreptului de folosinţă şi posesie al S.R.L. „AUDAEFI FEU".
23. Primăria oraşului Călăraşi a recunoscut legalitatea contractului contestat de reclamanți prin faptul că a emis la 5 ianuarie 2023, certificatul de urbanism și la 17 ianuarie 2023, autorizație de construcție, acte care vin în susținerea prezumției de legalitate a contractului.

24. În continuare pârâtului a mai afirmat că Judecătoria Străşeni, prin Hotărârea din 27 decembrie 2024, a constatat, în mod clar şi definitiv că S.R.L. „AUDAEFI FEU" a acţionat cu bună–credință, contractul în litigiu este valabil și executat legal, Efros Andrei a acționat ilegal (samovolnic), fiind astfel confirmat dreptul legitim și valabil al S.R.L. „AUDAEFI FEU" de a utiliza terenul ce constituie obiectul contractului de locațiune contestat.
25. Pârâtul susține că reclamanții au invocat greșit nulitatea absolută a contractului de locațiune, dând o apreciere prevederilor legale în materie de nulitate a actelor juridice.
26. În particular partea pârâtă a evidențiat că deși contractul de locaţiune a fost perfect valabil şi executat în conformitate cu legea, acţiunea samavolnică a lui Efros Andrei a generat o situaţie de fapt care poate fi calificată drept cauză externă ce a produs o stare temporară de ineficienţă a actului juridic, în sensul art. 357 Cod civil. Prin urmare, S.R.L. „AUDAEFI FEU" este dispus să accepte rezoluţiunea contractului de locaţiune din momentul depunerii cererii de chemare în judecată, condiţionată însă de acoperirea integrală a prejudiciului suferit şi care va fi documentat printr-o cerere reconvenţională separată.
27. Această rezoluţiune relativă se justifică prin faptul că perturbarea gravă a dreptului de folosinţă şi posesie, cauzată de fapta contravenţională a lui Efros Andrei, nu permite continuarea executării contractului în condiţii normale. Totodată, păstrarea efectelor anterioare cererii va permite menţinerea valabilităţii şi legitimităţii actelor administrative şi hotărârii judecătoreşti deja pronunţate şi, în paralel, oferă posibilitatea solicitării reparării integrale a prejudiciului cauzat, care va fi demonstrat şi cuantificat distinct în cadrul procedurii judiciare.
28. Pe cale de consecință „AUDAEFI FEU" S.R.L. a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată și confirmarea explicită a valabilității și opozabilității contractului a cărui nulitate absolută se solicită.
29. ***Reclamantul Efros în ședință de judecată*** a comunicat că prin acest contract i s-a blocat accesul la stradă. A aflat despre contract când au intrat în grevă toți agenții economicii, adică 2 – 3 ani în urmă, în timp ce se afla în Italia. Nu a cunoscut despre negocierile cu „AUDAEFEI FEU" S.R.L, referitor la încheierea contractului. După

încheierea contractului în luna iunie 2023 au avut discuții cu părțile și el (Efros Andrei), a fost de acord ca „AUDAEFEI FEU” S.R.L. să construiască un local de dimensiuni mai mici pentru ca să fie eliberată strada. Efros Viorica la data încheierii contractului era în Italia și la fel nu a fost de acord cu transmiterea terenului în locațiune.

Primăria Călărași a recunoscut că greșit a eliberat autorizațiile, că au contractat o macara și l-au invitat și pe el să vină la ridicarea gheretei.

30. ***Reclamanta Efros Viorica în ședință de judecată*** nu s-a prezentat, citația expediată acesteia fiind restituită instanței, cu mențiunea „*nereclamat*”. Astfel având în vedere că interesele reclamantei în ședință de judecată au fost reprezentate de avocatul Negura Vladislav, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa părții.
31. ***Reprezentantul reclamanților, avocatul Negura Vladislav***, ***în ședință de judecată*** a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia pe motivele indicate. Suplimentar a menționat că Efros Andrei și Efros Viorica dețin cu drept de proprietate partea majoră a bunului și pentru încheierea contractului de locațiune era necesar acordul scris al acestora.
32. ***Pîrîtul Efros Ion***, nu s-a prezentat la ședința de judecată, citația expediată acestuia a fost restituită instanței, cu mențiunea „*nereclamat*”. Astfel, având în vedere că interesele reclamantei Efros Viorica în ședință de judecată au fost reprezentate de avocatul, Tetiu Veaceslav, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa părții.
33. ***Reprezentantul pârâtului „AUDAEFEI FEU” S.R.L, avocatul Muntean Iulian, în ședință de judecată*** a comunicat că pârâtul, avea intenția de a desfășura activitate de întreprinzător. Contractul de locațiune a fost legalizat și a primit de la Primăria Călărași actele necesare, dar nu cunoștea că terenul aparține la trei coproprietari. „AUDAEFEI FEU” S.R.L. a avut permisiunea Primăriei Călărași de amplasarea gheretei. Contractul nu a fost înregistrat la cadastru din motiv că la caz a apărut un litigiu, când a fost evacuată ghereta. Contractul de locațiune este însă valabil chiar dacă nu este înregistrat la cadastru. Din momentul când a fost încheiat contractul „AUDAEFEI FEU” S.R.L. a obținut dreptul de folosință asupra terenului.
34. Contractul de locațiune nu prevede transferul dreptului de proprietate asupra terenului. Efros Ion, verbal a comunicat că el este proprietarul terenului. De fapt

reclamanții urmăresc obținerea unor sume de bani de la pârât. Contractul a fost semnat doar de Efros Ion și N. Butușcean. Nu se prezumă că Efros Ion ar fi fost de bună-credință. Acesta a comunicat verbal că el este proprietarul terenului și „AUDAEFEI FEU" S.R.L. poate să amplaseze unde dorește ghereta.

35. Reprezentantul pârâtului „AUDAEFEI FEU" S.R.L. a mai specificat că cererea către ceilalți coproprietari în formă scrisă nu a fost înaintată, sau dus discuții doar cu Efros Ion. Efros Andrei a evacuat silit ghereta.

36. Totodată reprezentantul pârâtului „AUDAEFEI FEU" S.R.L. a notat că la încheierea contractului era necesar consimțământul celorlalți coproprietari. Nu cunoaște dacă ceilalți coproprietarii erau la curent cu contractul încheiat între „AUDAEFEI FEU" S.R.L și Efros Ion. Contactul nu este lovit de nulitate, până nu va fi anulat de instanță, este un contract legal. „AUDAEFEI FEU" S.R.L. nu poate utiliza contratul din acest motiv contratul nu este neeficient. Ghereta a fost evacuată de reclamant samavolnic și acesta a fost sancționat. Gheretă a fot distrusă și nu mai poate fi utilizată. „AUDAEFEI FEU" S.R.L. numai are nevoie de această gheretă și i-au fost cauzate anumite prejudicii.

37. ***Reprezentantul pârâtului Efros Ion, avocatul Tetiu Veaceslav***, ***în ședință de judecată*** a comunicat că actul juridic a fost încheiat între Efros Ion și „AUDAEFI FEU" S.R.L, și în contract s-a menționat că „AUDAEFI FEU" S.R.L. urmează să facă legătură și cu reclamanții pentru a le comunica despre contractul de locațiune. Contractul de locațiune a fost reziliat și nu mai este valabil. Efros Ion a semnat contratul pentru a nu tergiversa instalarea gheretei. Efros Ion este coproprietar al acelui teren și nu avea obligația să anunțe reclamanții despre semnarea contractului.

38. Coproprietarii terenului au fost informați și au dat acordul verbal la încheierea contractului. La fel verbal s-au înțeles referitor la modul de folosire a terenului. Contractul produce efectele din momentul semnării, dar urmă să fie înregistrat la cadastru după obținerea acordului coproprietarilor.

***Aprecierea instanței***

39. Audiind explicațiile părților și participanților la proces, examinând circumstanțele de fapt și drept invocate în raport cu materialele cauzei, instanța de judecată consideră că acțiunea civilă urmează să fie respinsă integral, pentru raționamentele rade *infra*.

40. În baza materialelor cauze s-au stabilit circumstanțele de fapt potrivit cărora în data de 2 ianuarie 2023, a fost încheiat un contract de locațiune nr. 1 între Efros Ion în calitate de *locator* și „Audaefi Feu" S.R.L. în calitate de *locatar*. (*f.d.12-13*)
41. Conform capitolului II din contract obiectul actului juridic l-a constituit transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, a spațiului neutilizat, situat în or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 26 cu suprafața totală de 42 m.p, cu destinația – amplasarea unui pavilion comercial.
42. La pct. 2.2 din contract părțile au convenit asupra termenului de valabilitate care cuprinde intervalul 02 ianuarie 2023 – 02 ianuarie 2028.
43. De către părțile contractante a fost semnat și actul de predare-primire în locațiune a încăperii amplasate în ***** cu suprafața de 42 $m^2$. (*f.d.13 verso*)
44. Prin Certificatul eliberat de Serviciul cadastral teritorial Călărași la 09 mai 2023, se confirmă că terenul situat pe adresa, *****, cu nr. cadastral *****, aparține cu drept de proprietate comună reclamanților Efros Andrei și Efros Viorica și pârâtului Efros Ion în cotă părți egale, a câte 1/3 cotă parte. (f.d.11)

    Se impune necesar de remarcat că o parte din terenul nominalizat *supra* pârâtul Efros Ion l-a și transmis în locațiune.
45. Totodată, instanța de judecată a mai stabilit că bunul imobil identificat prin numărul cadastral ***** situat în raionul Călărași, *****, pe care sunt amplasate două construcții accesorii identificate prin numerele cadastrale***** și ********** aparțin cu drept de proprietate comună pe cote-părți după cum urmează: Efros Viorica 1/3 cotă parte, Efros Andrei 1/3 cotă parte, Efros Ion 1/3 cotă parte. (*f.d.127*)

    Construcțiile accesorii sunt deținute cu drept de proprietate de către Efros Viorica în raport cu bunul identificat prin nr. cadastral ********** iar privitor la bunul imobil cu numărul cadastral***** se conține mențiunea că proprietarul nu a solicitat înregistratea.
46. Cu referire la pretenția reclamanților de recunoaștere a nulității absolute a contractului de locațiune și anexa nr. 1 la contract, în baza argumentelor expuse în conținutul cererii de chemare în judecată, instanța de judecată notează că potrivit art. 546 alin. (2) din Codul civil, ***modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor*** *sau, în caz de divergenţe, prin hotărîre judecătorească în*

*baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor*.

47. La caz coproprietarii bunului imobil identificat prin numărul cadastral ***** Efros Andrei, Efros Viorica, Efros Ion nu au convenit, de comun acord, asupra modului de folosire. Înscrisuri ce ar confirma contrariul nu au fost administrate de către părțile în proces, iar explicațiile reprezentanților pârâților, potrivit cărora a existat un acord verbal din partea reclamanților, instanța le apreciază ca fiind declarative.

48. Potrivit art. 550 alin. (1) din Codul civil, ***actele de administrare precum încheierea sau rezoluţiunea unor contracte de locaţiune****, cesiunile de venituri imobiliare şi altele asemenea* ***cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce deţin majoritatea cotelor-părţi***.

49. Art. 550 alin. (4) din Codul civil prevede că, ***orice acte juridice de dispoziţie*** *cu privire la bunul comun, actele de folosinţă cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare şi* ***locaţiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani****, precum şi actele care urmăresc exclusiv înfrumuseţarea bunului* ***nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor****. Orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziţie.*

50. În acest context se vor pune în evidență reglementările art. 327 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora *actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează* ***încălcarea unei dispoziții legale*** *prin care se ocrotește un interes general (****nulitate absolută****)*.

51. Potrivit art. 328 alin. (1) din Codul civil, *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces*.

52. Potrivit art. 334 din Codul civil, *actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (****nulitatea expresă****)*.

53. Raportând argumentele reclamanților invocate în favoarea aplicării instituției juridice de nulitate absolută față de contractul nr. 1 din 2 ianuarie 2023, încheiat între Efros Ion, în calitate de locator, și „Audaefi Feu” S.R.L. în calitate de locatar, și actul de predare-primire în locațiune a încăperii, instanța de judecată consideră că lipsa acordului unui sau mai mulți coproprietari nu afectează valabilitatea actului juridic

care a fost încheiat pe un termen mai mare de trei ani, deoarece legea nu califică expres această lipsă de consimțământ drept temei de nulitate.

54. În speță actul juridic de locațiune este unul translativ de folosinţă şi posesiune, iar transmisiunea juridică temporară a acestor atribute ale proprietății nu afectează exercitarea dreptului de proprietate al coproprietarilor care nu și-au dat consimțământul la încheierea contractului de locațiune. Or, conform prevederilor art. 550 alin. (5) din același cod, *actele juridice încheiate cu nerespectarea dispoziţiilor alin.(1)-(4) sînt* ***inopozabile coproprietarului care nu a consimţit****, expres ori tacit, la încheierea actului.*

55. Cu referire la argumentele reclamanților potrivit cărora contractul de locațiune nu a fost înregistrat la organul cadastral, instanța de judecată la fel le califică insuficiente pentru aplicarea nulității absolute, în condițiile în care locațiunea este opozabilă terților în funcție de modul în care este făcută publică.

56. La caz, art. 212 lit. a) și art. 213 alin. (2) din Codul civil nu sunt incidente deoarece aceste norme juridice sancționează cu nulitate nerespectarea formei autentice în raport cu actele juridice ce au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate.

57. Contractul de locațiune nu are ca obiect înstrăinarea unui bun imobil, și nici nu instituie o grevare asupra bunului imobil cu drepturi reale limitate, care în sensul art. 454 alin. (2) din Codul civil sunt: *dreptul de usufruct, dreptul de uz, dreptul de abitaţie, dreptul de superficie, dreptul de servitude, drepturile reale de garanţie, inclusiv gajul şi ipoteca, alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter*.

58. Respectiv în circumstanțele în care temeiuri legale de declarare a nulității contractului de locațiune nr. 1 din 2 ianuarie 2023, încheiat între Efros Ion în calitate de „*Locator*” și „AUDAEFI FEU” S.R.L, în calitate de „*Locatar*” și actul de predare-primire, nu au fost identificate, cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

59. Cu referire la pretențiile reclamantului privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța menționează că în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul civil, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii*

*care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.

60. La caz reclamanții nu au avut câștig de cauză, în consecință instanța va respinge și cererea acestora privind compensarea cheltuielilor de judecată.

61. În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

**h o t ă r ă ş t e**:

Acțiunea civilă înaintată de către Efros Andrei și Efros Viorica către Efros Ion și „AUDAEFI FEU" societate cu răspundere limitată, cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neântemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Strășeni.

**Președinte de ședință,**

**Judecătorul** **Igor Sîma**