Dosarul nr.2-4684/2024 (2-24035523-12-2-01042024-1)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

17 iulie 2025 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța în componenţă:
preşedintele şedinţei
judecătorul Iraida Secrieru-Coșleț
grefier Carolina Domnișor, Lilia Burcă-Carabet, Veronica Popa
interpret Gherciu Rodica, Grosu Victoria

examinînd, în şedinţă publică, pricina civilă la cererea de chemare în judecată a SRL" Centrul Comercial Jumbo" împotriva lui Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina, intervenienți accesorii Nizencov Alexandr, Nizencov Valentina privind încasarea sumei, constatarea încheierii contractului, constatarea contractului ca fictiv

constată

La data de 29.03.2024, SRL" Centrul Comercial Jumbo" a depus în instanța de judecată cerere împotriva lui Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina, intervenienți accesorii Nizencov Alexandr privind încasarea sumei, constatarea încheierii contractului, constatarea contractului ca fictiv.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la data de 01.12.2022 "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L. în calitate de executor a încheiat contractul de prestări servicii nr. 303, și contractul nr. 303 privind redistribuirea energiei electrice cu pîrîții Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav, care, sunt coproprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral: *****, amplasat în incinta Centrul Comercial "Jumbo" situat pe adresa: mun.Chișinău, bd. *****1.

Indică că, conform contractului de prestări servicii nr. 303, părțile își asumă obligația de a achita cu regularitate plățile pentru serviciile comunale, în intervalul 05-10 al lunii curente, pentru luna următoare.

Menționează că, Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav nu au fost semnat contractul dat, deși, ambele exemplare ale acestui contract au fost primite de către aceștia, atât contractul de prestări servicii nr. 303, cât și contractul nr. 303 referitor la redistribuirea energiei electrice. Odată ce contractul nr. 303 privind redistribuirea energiei electrice, a fost deja semnat de către Olari Timur și

Voloșanovschi Veaceslav, susține că, se impume o clarificare a situației referitoare la semnarea celuilalt contract de prestări servicii nr. 303.

Susține reclamantul că, neîntemeiat, pîrîții refuză să-și onoreze benevol obligațiile contractuale stipulate în contractul de prestări servicii nr. 303, deși au semnat contractul nr. 303 privind redistribuirea energiei electrice.

Subliniază că, aceste contracte sunt interconectate prin faptul că sunt încheiate pentru bunurile deținute de către Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav, în incinta Centrului Comercial ”Jumbo”.

Menționează că, Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav, au solicitat în mod explicit, prin cerere predarea contractului de prestări servicii și a contractului de redistribuire a energiei electrice, iar prin corespondența purtată au confirmat intenția de a se întoarce în țară pentru a achita datoriile existente, cu termenul limită stabilit pentru luna septembrie.

Consideră că, bunul imobil poate fi considerat unul generator de obligații și cheltuieli pentru proprietari care au responsabilitatea de a întreține și conserva bunul imobil, aceasta poate include reparații, renovări, curățenie și alte activități necesare pentru menținerea proprietății într-o stare corespunzătoare. Respectarea legilor și reglementărilor locale privind proprietatea imobiliară este de asemenea o obligație. Proprietarul este obligat de a suporta cheltuieli, proprietarii trebuie să aloce resurse financiare pentru întreținerea și repararea bunului imobil. Aceste cheltuieli pot include costuri pentru materiale, muncă și servicii profesionale. Taxele și impozitele asociate cu proprietatea imobiliară reprezintă alte cheltuieli. În cazul în care bunul imobil este parte într-un bun imobil, proprietarul poate suporta cheltuieli pentru întreținerea și reparațiile necesare pentru a menține proprietatea într-o stare bună.

Reiterează că, proprietatea imobiliară implică atât obligații legale, cât și costuri financiare, iar proprietarii trebuie să fie conștienți de aceste aspecte pentru a gestiona eficient bunurile lor. Și, conform legislației civile din Republica Moldova, atunci când un bun imobil se află într-un complex imobiliar, există anumite obligații și cheltuieli ale proprietarilor de întreținere aceasta poate include reparații, curățenie, întreținerea spațiilor comune (holuri, scări, lifturi etc.) și gestionarea serviciilor publice (apă, canalizare, electricitate); prestatorul trebuie să se asigure că complexul imobiliar respectă normele de siguranță și sănătate, inclusiv măsurile de prevenire a incendiilor și alte reguli aplicabile.

Cu titlu de cheltuieli ale proprietarilor amplasate în incinta complexului imobiliar a invocat că, proprietarii din complex contribuie la fondul de întreținere. Acest fond este utilizat pentru acoperirea cheltuielilor comune, cum ar fi curățenia,

întreținerea spațiilor comune și alte servicii, cheltuielile pot include și costurile pentru reparații majore, cum ar fi renovarea acoperișului, modernizarea instalațiilor sau reparații la structura clădirii, taxe și impozite locale ce implică întreținerea complexului.

A invocat și contractul de întreținere cu mențiunea că, în cazul complexelor imobiliare, este posibil să existe un contract de întreținere sau de prestare servicii între proprietari și prestatorul. Acest contract poate specifica în detaliu obligațiile părților, inclusiv contribuția financiară, responsabilitățile de întreținere și alte aspecte relevante. Fiecare proprietar din complex are o cotă-parte în funcție de suprafața deținută aceasta determină contribuția fiecărui proprietar la cheltuielile comune. Și este important ca proprietarii dintr-un complex imobiliar să fie informați cu privire la aceste obligații și să colaboreze pentru a menține proprietatea într-o stare bună și sigură pentru toți locatarii.

La data de 28.12.2023, menționează că, a expediat către pîrîți somația nr. 188 din 28.12.2023, prin care s-a notificat că aceștia se află în întârziere în privința neachitării datoriilor restante conform contractului de prestări servicii nr. 303 din 01.12.2022 și contractului nr. 303 referitor la redistribuirea energiei electrice în sumă totală de 44 542,11 MDL la data de 28.12.2023, ce cuprindea:44 100 MDL pentru serviciile comunale;442,11 MDL pentru serviciile de energie electrică/serviciile de întreținere a rețelelor electrice. La data de 12.01.2023, părții au primit notificarea menționată dată. De asemenea, aceștia au fost avertizați că înregistrează o datorie restantă conform contractului de prestări servicii nr. 303 din 01.12.2022, în sumă de 44 542,11 MDL, încălcând punctul 2.2.1.

La fel, menționează despre informarea prin intermediul apelurilor telefonice despre restanță. și, în cazul neachitării obligațiilor privind achitarea datoriilor pentru serviciile comunale și alte cheltuieli aferente, despre inițierea unei acțiuni în instanța de judecată.

Prin somația nr. 188 din 28.12.2023, părții au fost avertizați că, dacă în termen de 3 zile nu achită suma datorată, se va iniția acțiunea judiciară pentru recuperarea forțată a datoriilor formate. Cu toate acestea, susține că, părții nu au răspuns la solicitările expuse de reclamant, chiar dacă au primit somația, care, la data de 13.03.2024 constituie 50 842,11 MDL:50 400 MDL - servicii comunale; 442,11 MDL pentru serviciile de energie electrică/serviciile de întreținere a rețelelor electrice.

Afirmă reclamantul că, în mod tacit, pârâții Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav refuză achitarea datoriei formate pentru serviciile de comunale din

01.12.2022, respectiv, refuzând și rezolvarea litigiului în cauză pe calea tratativelor.

Consideră că, este în drept să ceară de la pîrîții Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav achitarea tuturor plăților, în modul și în termenii stabiliți de contract și este în drept să solicite rambursarea imediată și integrală a datoriei restanțe. De asemenea invocă că, obligația trebuie executată cu bună-credință, ceea ce este o cerință legală, potrivit căreia părțile contractante trebuie să-și execute obligațiile asumate astfel încât efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale. Ea se manifestă printr-o activitate onestă, loială și de totală încredere reciprocă pe întreaga perioadă de existență a obligației, inclusiv și în momentul executării.

Cu referire la solicitarea de constatare a nulității contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-1036 din 29.09.2022, ca un contract fictiv și lipsit de efecte juridice încheiat între Nizencov Alexandru și pârâții Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav, menționează că, între Î.M. ’’Leutis” SRL în calitate de fondator al “Centrul Comercial Jumbo” S.R.L. a încheiat contractul de vînzare-cumparare a bunului imobil, la data de 30 martie 2005 cu nr.1598. Contractul nominalizat prevedea în compartimentul obligațiunile cumpărătorului (Nizencov Alexandru), conform capitolul 2.2. pct. 2.2.1.să îndeplinească imediat și integral toate obligațiunile care derivă din prezentul contract. Pct. 2.2.2 - să desfășoare activitatea în conformitate cu normele și regulile stabilite de legislația Republicii Moldova, să respecte programul de activitate al Complexului și regulamentul intern, stabilit în Complex. Fără acordul scris al administrației Complexului, să nu modifice sortimentul declarat de mărfuri comercializate (de către „cumpărător" sau terțe persoane, care fac comerț în spațiile imobilului). Pct. 2.2.3. - să încheie cu ”vânzător”, care reprezintă administrația Complexului, contractul de prestare a serviciilor comunale, specificat la p.1.9 al prezentului contract (în continuare contractul de prestări Servicii) în termen de treizeci de zile din data încheierii prezentului contract. Pct.2.2.6. - să participe la cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor de uz comun, în conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii, specificat la p. 1.9 al prezentului contract. Pct. 4.2 - părțile au convenit că prevederile punctelor 1.2., 1.9., 1.10., 2.2.2. - 2.2.7., 3.5., ale prezentului contract, în cazul în care cumpărătorul va înstrăina imobilul specificat la p. 1.1. al prezentului contract sau în caz de succesiune în drepturi, vor fi preluate de noii proprietari și vor deveni obligatorii pentru aceștia.

Astfel, indică că, Nizencov Alexandru față de “Centrul Comercial Jumbo” S.R.L., la momentul înstrăinării bunului imobil, avea o datorie în valoare de 129

155 MDL, ceea ce consideră că, demonstrează rea intenție a lui Nizencov Alexandru.

În continuare a menționat că, având în vedere că contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Nizencov Alexandru și Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav a fost semnat în timpul în care intervenientul accesoriu, Nizencov Alexandru, era acționat în instanța de judecată, iar, bunul înstrăinat era litigios, acțiunea depusă de către "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L. fiind introdusă la data de 10.10.2022 și la 30.10.2022, referitor la neplata serviciilor comunale, inclusiv pe bunul imobil identificat cu numărul cadastral *****, vândut părților (Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav).

Indică că, "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L. are suspiciunea rezonabilă că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1036 din 29.09.2022, încheiat între Nizencov Alexandru și Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav este un contract fictiv și lipsit de efecte juridice, deoarece vânzătorul a făcut declarații false în fața notarului, ascunzând faptul că bunul menționat în contractul de vânzare-cumpărare este în litigiu și că există datorii către "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L.

Indică că, "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L. are dubii că tranzacția de înstrăinare a bunului imobil de către intervenientului Nizencov Alexandru, către Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav, a fost făcută cu scopul de a nu executa obligațiunile contractuale de către ambelor persoane de achitare serviciilor comunale și a cheltuielilor suportate pentru întreținerea bunului imobil situat în cadrul Centrul Comercial "Jumbo". Astfel, susține că, nici Nizencov Alexandru și Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav întrunesc o îmbogățirii fără justă cauză, și, "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L. solicită instanței de judecată de a rezoluționa contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1036 din 29.09.2022 încheiat între Nizencov Alexandru și Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav, ca un contract fictiv fără a avea efecte juridice.

A făcut referire la art.6,7,9,10,316,515,774,776,858,901,947,992, 996,1035, 1042, 1044, 1047, 1048 Cod civil și a solicitat încasarea, în mod solidar, de la Olari Timur, Voloșanovschi Veaceslav datoria în sumă totală 50 842,11 MDL în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L; încasarea, în mod solidar, de la Olari Timur, Voloșanovschi Veaceslav suma de 3451 MDL în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L., achitată cu titlul de taxă de stat; a constata contractul de prestări servicii nr. 303 legal semnat și care produce efecte juridice, și, constatarea contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-1036 din 29.09.2022, ca fiind fictiv și lipsit de afecte juridice încheiat între Nizencov Alexandru și părâții Olari Timur și Voloșanovschi Veaceslav.

La data de 12.02.2025, reclamantul a depus cerere de majorare a cuantumului pretențiilor, și, a solicitat încasarea, în mod solidar, de la Olari Timur, Voloșanovschi Veaceslav. datoria în sumă totală 90 300 MDL în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L; încasarea, în mod solidar, de la Olari Timur , Voloșanovschi Veaceslav suma de 4 727 MDL în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L., achitată cu titlul de taxă de stat.(f.d.145-146)

Ulterior, a depus cerere de rectificare a sumei(f.d.168-169) prin care a solicitat încasarea, în mod solidar, de la Olari Timur, Olari Iulia , Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina a datoria în sumă totală 42593 lei în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L; încasarea, în mod solidar, de la Olari Timur Olari Iulia , Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina suma de 5227 lei în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L., achitată cu titlul de taxă de stat; a constat contractul de prestări servicii nr.303 legal semnat și care produce efecte juridice; a constata contractul de vînzare cumpărare nr.1-1036 din 29.09.2022 un contract fictiv și lipsit de efecte juridice încheiat între Nizencov Alexandru și Olari Timur, Voloșanovschi Veaceslav.

În cadrul examinării cauzei, în temeiul art.67 CPC, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Nizencov Valentina.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului, Pelin Valentin, s-a prezentat cererea susținut cu concretizările finale și a solicitat admiterea ei.

Pîrîții - Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina în ședința de judecată nu s-au prezentat, solicitînd examinarea cauzei în lipsă.(f.d.(f.d.89-95)

Pîrîta -Olari Iulia în ședința de judecată nu s-a prezentat, a solicitat examinarea cauzei în lipsă.(f.d.88)

Pîrîtul – Olari Timur în ședința de judecată, inițial, s-a prezentat, cererea nu a recunoscut și a solicitat respingerea ei. Ulterior, în ședința de judecată nu s-a prezentat, instanța a examinat cauza în lipsa sa, în prezența reprezentantului.

Intervenienții accesorii - Nizencov Alexandr, Nizencov Valentina în ședința de judecată s-au prezentat.

Reprezentantul intervenienților accesorii și pîrîtului Timur Olari – Pahopol Natalia în ședința de judecată s-a prezentat.

Ascultînd reprezentantul reclamantului, pîrîtul, intervenienții accesorii, reprezentantul reclamantului și intervenienților accesorii analizînd referința pîrîtului, studiind materialele dosarului, instanța va admite parțial acțiunea, după cum urmează.

Dat, fiind obiectul complex al acțiunii instanța se va expune asupra fiecărei solicitări separat, după cum urmează.

Cu referire la solicitarea de încasare, în mod solidar, de la Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina a datoria în sumă totală 42593 lei în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" S.R.L, se indică următoarele.

În conformitate cu art.118, alin.(1)CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art.774, alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art.776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform 858 , alin.(1)-(2)Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În ședința de judecată s-a stabilit că, pîrîții Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina sunt proprietarii spațiului, încăperii cu suprafața de 25 mp, cu nr. cadastral *****. Acest fapt a fost invocat de reclamant, nu a fost negat, ci recunoscut de pîrît în ședința de judecată și, care se confirmă prin certificatul eliberat de ASP.(f.d.36)

Conform cererii de chemare în judecată reclamantul invocă, aflarea spațiului dat/încăperii în Centru comercial "Jumbo." Corespunzător în calitate de prestator, invocă reclamantul că, a prestat servicii comunale și de redistribuție a energiei electrice conform contractelor nr.303 din 01.12.2022. Totodată se indică că, contractul de redistribuire a energiei electrice a fost semnat de pîrîți – nr.303 din 01.12.2022, dar contractul de prestări servicii nr.303 din 01.12.2022, deși a fost oformat și remis către pîrîți să-l semneze și aceștea au asigurat semnarea lui, dar nu l-au semnat.

Astfel, invocă reclamantul o datorie în sumă de 42593 lei pentru serviciile prestate.

Instanța menționează că, va admite solicitarea dată și va dispune încasarea datoriei pentru serviciile comunale în sumă de 42593 lei, or, deși, conform actelor juridice menționate supra, pîrîții nu au semnat contractul de prestare a serviciilor și în cadrul examinării cauzei, pîrîtul prezent în ședința de judecată – Olari Timur, a indicat că, nu recunoaște acțiunea, la data de 25.02.2025, părțile au încheiat o tranzacție de împăcare(f.d.152-153) conform căreia cu titlu, conform datoriei solicitate, pîrîții au recunoscut suma de 93975 lei, din care o parte au și achitat, pînă la suma solicitată conform cererii finale. Faptul achitării unei părți din suma

dată se confirmă prin actul de verificare prezentat la f.d.165, care nu a fost combătut prin probe contrare și , acest fapt – al achitării parțiale a sumei nu a fost nici negat de pîrîți.

În așa condiții, instanța apreciază că, serviciile date au fost prestate pîrîților de către reclamantul și costul lor urmează a fi încasat de la ultimii. Mai mult că, probe contrare - că, serviciul dat nu ar fi fost prestat, nu au fost prezentate instanței, iar prin semnarea tranzacției de împăcare, pîrîții au recunoscut faptul dat. Și, aceasta determină temeinicia încasării sumei date și soluția de admitere a solicitării analizate.

În continuare, cu referire la solicitarea de a constata contractul de prestări servicii nr.303 legal semnat și care produce efecte juridice, instanța indică despre soluția de respingere a acesteia, din considerentele ce succed.

Conform art.308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Astfel, din noțiunea actului juridic se implică expres că, acesta este o manifestare de voință a unei părți și respectiv voința dată trebuie să fie una manifestată benevol, fără a putea în vreun mod a impune la acest aspect.

Aceiași situație este expusă în art.992 Cod civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Corespunzător, în situația în care din acțiunile pîrîților pe parcursul examinării cauzei, inclusiv de recunoaștere și achitare a serviciilor prestate de reclamant conform contractului nesemnat de pîrîți, pîrîții pot încheia contractul dat doar manifestîndu-și personal acordul, voința în acest sens, conform condițiilor înaintate de reclamant și/sau după negocierea clauzelor contractuale între părți.

Așa fiind, cînd prevederea legală ce reglementează noțiunea de act juridic și corespunzător de contrat, implică expres că, aceasta este o manifestare de voință a părților, instanța prin hotărîre judecătorească nu poate ține locul acesteia(manifestării de voință), și, dacă părțile, odată ce pîrîții au achitat o parte din sumă, convin încheierea contractului pretins și/sau cu alte condiții negociate urmează să o realizeze în mod benevol. Aici și cu mențiunea lipsei temeiurilor conform art.997 Cod civil, cînd hotărîrea instanței ar putea ține loc de contract.

Cu referire la solicitarea de a constata contractul de vînzare cumpărare nr.1-1036 din 29.09.2022 un contract fictiv și lipsit de efecte juridice încheiat între Nizencov Alexandr și Olari Timur, Voloșanovschi Veaceslav, se indică următoarele.

Titlul III, cartea I, capitolul I, cod civil, reglementează actul juridic și dispozițiile generale cu privire la actul juridic. Capitolul II din același titlu implică condițiile de valabilitate a actului juridic. În capitolul III se reglementează nulitatea actului juridic, cu mențiunea de la art.327 Cod civil care implică că, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

Art. 328 Cod civil, reglementează nulitatea absolută a actului juridic, care, poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Iar, art.330 aceiași normă implică nulitatea relativă a actului juridic, care, poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice.

Conform cererii de chemare în judecată, reclamantul nu a indicat care nulitate o invocă, dar a menționat precum că, ar fi un act fictiv, vînzătorul eludînd astfel achitarea serviciilor prestate de reclamant, și, ascunzînd faptului că, obiectul contractului ar fi unul litigios în condițiile în care la momentul încheierii lui către vînzător era înaintată o acțiune în judecată de încasare a sumei.

Instanța menționează că, odată ce se invocă încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular, se va reține invocarea nulității relative, care raportate la caz nu se atestă.

Or, în ședința de judecată s-a constata cu certitudine că, contractul vînzare cumpărare dintre Nizencov Valentina, Nizencov Alexandr și Olari Timur, Voloșanovschi Vecaeslav a fost încheiat la data de 29.09.2022.(f.d.32-35)

În ședința de judecată intervenienții accesorii au prezentat acte din care rezultă, în primul rînd, publicarea anunțului despre înstrăinarea bunului imobil analizat la data de 22.08.2022, inclusiv cu vizionare și pentru reclamant(f.d.99) Conform informației de pe portalul instanței referitor la acțiunea pe rol în privința lui Nizencov Alexandr despre încasarea sumei(f.d.100) se indică data înregistrării acesteia la 31.10.2022. Aceasta implică dată ulterioară încheierii contractului de vînzare cumpărare contestat nemijlocit, ceea ce determină expres lipsa temeiurilor pentru declararea nulității acestuia conform temeiului invocat.

Mai mult decît atît că, netemeinicia cererii reclamantului în această parte este determinată și prin faptul că, Nizencov Alexandr și Nizencov Valentina sunt

indicați ca intervenienți accesorii, or este imposibil de a pretinde ceva de la participanții la proces, decît de la părțile procesului, în special, pîrît. Sau, în cadrul examinării cauzei, deși, a fost invocat acest fapt de reprezentantul intervenienților accesorii, iar reclamantul și-a concretizat pretenția de mai multe ori, calitatea procesuală a lui Nizencov Alexandr și Nizencov Valentina nu a fost schimbată.

Totodată, este neînțeleasă și alogică poziția reclamantului, cînd acesta pretinde încasarea sumei de la Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina pentru serviciile comunale a spațiului, încăperii din cadrul complexului, deținut conform contractului a cărui fictivitate o invocă.

Astfel, instanța reiterează despre lipsa temeiurilor de recunoaștere și/sau de declarare contractului de vînzare cumpărare nr.1-1036 din 29.09.2022 nulității/ca fiind nul, or nu sunt întrunite nici unul din temeiurile legale pentru aceasta.

Cu referire la cheltuielile de judecată se menționează următoarele.

Conform art.94 CPC, 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. În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui. Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii. Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărîrea atacată sau pronunţă o nouă hotărîre, instanţa ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.

Astfel, cu titlu de cheltuieli de judecată, reclamantul, conform cererii de concretizare a pretențiilor de la f.d.164, pretinde suma de 4727 lei achitată cu titlu de taxă de stat.

Conform materialelor dosarului avem ordinul de plată nr.2702 din data de 15.03.2022(f.d.5) în sumă de 3576 lei și ordinul de plaă nr.2703 din 15.03.2024(f.d.6) în sumă de 500 lei. Ambele avînd destinația de plată a taxei de stat. La f.d.148 se conține ordinul de plată nr.57 în sumă de 1776 lei din data de 12.02.2025, depus de reclamant la depunerea cererii de majorare a pretențiilor, destinația fiind - taxa de stat. Astfel, cu titlu de taxă de stat în total reclamantul a achitat suma de 5852 lei.

Dacă reținem valoarea acțiunii conform concretizărilor pe parcursul examinării cauzei, suma maxim solicitată de reclamant cu titlu de datorie constituie 90300 lei(f.d.163), din care pîrîții și au achitat parțial pînă la suma solicitată în final de 42593 lei.

Respectiv, reținînd valoarea acțiunii finale de 90300 lei, din care pîrîții au executat parțial pînă la suma de 42593 lei, taxa de stat urmează a fi calculată pentru această sumă(90300 lei) și implică, cu aplicarea formulei corespunzătoare a legii taxei de stat, anexa nr.1, pct.1.1.3, suma de 3258,97 lei, care și urmează a fi încasată de la pîrîți cu titlu de taxă de stat, rezultînd din soluția la caz prin prisma art.94 CPC.

Totodată, conform referinței depuse, poziție susținută și în ședința de judecată, intervenienții accesorii, invocă cheltuieli de asistență juridică conform ordinului de plată din 04.07.2025(f.d.170,172) în sumă de 7500 lei.

Se menționează că, norma art.96 CPC, stabilește că, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, la caz, intervenientul accesoriu pentru a se apăra în instanța de judecată a fost asistat de avocatul Pahopol Natalia, și, prin prisma soluției la caz, acesta a cîștigat procesul, ceea ce implică că, cheltuielile pentru asistență juridică în sumă de 7500 lei urmează să fie compensate acestuia de reclamant, a cărui pretenții ce viza intervenientul accesoriu au fost respinse. Aceasta și în situația în care cheltuielile date sunt reale, au fost necesare și sunt proporționale lucrului efectuat.

În același context, pîrîul Olari Timur a fost reprezentant în instanța de un avocat, și, a solicitat compensarea cheltuielilor cu titlu de cheltuieli de asistență juridică în sumă de 6000 lei conform ordinului de plată prezentat(f.d.171), dar instanța le va respinge, or nu sunt întrunite condițiile pentru aceasta, cînd pîrîtul nu a cîștigat procesul.

În concluzia celor menționate supra, instanța reiterează despre soluția de admitere parțială a acțiunii la caz cu încasarea de la Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina în beneficiul SRL”Centrul Comercial Jumbo”, a datoriei pentru serviciile comunale în sumă de 42593 și suma de 3258, 97 lei – taxa de stat proporțional pretenției admise. Or, în ședința de judecată pîrîții au recunoscut prestarea serviciilor de către reclamant pentru care se cere suma dată, iar răspunderea lor este una solidară prin prisma dreptului de

proprietate deținut de pîrîți asupra încăperii pentru care s-a fost datoria dată. Cheltuielile de judecată, urmînd a fi compensate proporțional pretenției admise.

În rest, în partea constatării încheierii contractului de prestări servicii, constatării contractului de vînzare-cumpărare ca fictiv, acțiunea se va respinge ca neîntemeiată. Sau, conform prevederilor legale un act juridic/contract este o manifestare de voință îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile, și, această voință trebuie exteriorizată corespunzător, prin semnarea unui astfel de act, instanța nu poate impune la astfel de acțiuni și nici hotărîrea instanței nu poate ține loc de manifestare de voință. Iar, referitor la contractul de vînzare cumpărare a cărei nulitate se invocă, instanța nu a stabilit careva temeiuri legale în acest sens.

Și corespunzător în dependență de soluția la caz, se vor compensa cheltuielile de asistență juridică pentru intervenientul accesoriu Nizencov Alexandr, și, se va respinge în compensarea acestora pentru pîrîtul Olari Timur.

În conformitate cu prevederile art.art.238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

hotărăște

Acțiunea la cererea de chemare în judecată a SRL" Centrul Comercial Jumbo" împotriva lui Olari Timur, Olari Iulia, Voloșanovschi Veaceslav, Voloșanovscaia Alina, intervenienți accesorii Nizencov Alexandr, Nizencov Valentina privind încasarea sumei, constatarea încheierii contractului, constatarea contractului ca fictiv, se admite parțial.

Se încasează de la Olari Timur – c/p *****, domiciliat în mun.*****, str*****, Olari Iulia, c/p *****, domiciliată în mun.*****, str*****, Voloșanovschi Veaceslav – c/p *****, domiciliat în mun.*****, str.*****, Voloșanovscaia Alina – c/p *****, domiciliată în mun.*****, str.***** în beneficiul SRL"Centrul Comercial Jumbo", c/f *****, cu sediul în mun.Chișinău, str.***** datoria pentru serviciile comunale în sumă de 42593(patruzeci și două mii cinci sute nouăzeci și trei) lei și suma de 3258(trei mii două sute cincizeci și opt) lei 97 bani – taxa de stat proporțional pretenției admise.

În rest, în partea constatării încheierii contractului de prestări servicii, constatării contractului de vînzare-cumpărare ca fictiv, acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la SRL"Centrul Comercial Jumbo", c/f *****, cu sediul în mun.Chișinău, str.***** în beneficiul lui Nizencov Alexandr – c/p *****,

domiciliat în mun.Chișinău, str***** cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7500(șapte mii cinci sute) lei.

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

Preşedintele şedinţei
Judecător Iraida Secrieru-Coșleț