Dosar nr.2c-61/2024
PIGD 2-22161694-09-2c-04112022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

23 decembrie 2024 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi (sediul Central)
Instanţa de judecată in componenţa :
Preşedintele şedinţei, judecătorul Snejana Dubceac
Grefier Maria-Luiza Repeșco
Cu participarea
Avocaților Nicolae Leșan, Ion Briceac

examinînd în şedinţa de judecată publică cauza civilă după cererea depusă de ÎCS „Floxal Plus" SRL și SRL „Admin-Activ" împotriva SC „United Properties" SRL privind obligarea de a restabili fațada și ascensoarele demontate la bunurile imobile și rezoluțiunea contractelor de locațiune și cererea reconvențională depusă de SC „United Properties" SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus" SRL și SRL „Admin-Activ" cu privire la declararea nulității contractului de activitate comună și cauza conexă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL„Floxal-Plus" și SRL „Constr-Prim Industria" către SRL„United Properties" și SRL„Inamstro", intervenient accesoriu SRL „Butalexcom" cu privire la obligarea SRL„United Properties" executării obligațiilor contractuale,

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 04.11.2022 SRL "Floxal-Plus", SRL "Admin-Activ" a depus cererea de chemare în judecată împotriva SRL„United Properties" cu privire la executarea obligațiilor contractuale.
2. În motivarea cererii au indicat reclamanții că, la data 11 ianuarie 2020 între SRL „Floxal – Plus" în calitate de Societate Proprietar și SRL "Admin – Activ" în calitate de Societate Manager a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 01-01/20. Conform pct. 1.1. - 1.4 al contractului, părțile în temeiul prezentului contract au convenit să se asocieze în vederea realizării în comun a activității de exploatare economică a bunurilor imobile, obiect al prezentului contract, veniturile rezultate în urma activității comune precum și pierderile urmând a fi împărțite în modul stabilit de prezentul contract. Societatea Proprietar - proprietarul bunurilor imobile care constituie obiectul exploatării comerciale în comun de către părți în condițiile prezentului contract în vederea realizării de venituri. Societatea Manager - executorul activităților de administrare comercială a bunurilor imobile obiect la prezentului contract în vederea realizării de venituri comune. Administrarea bunurilor imobile în

condițiile prezentului contract - activitatea de exploatare economică a bunurilor imobile în scopuri comerciale, incluzând transmiterea posesiei și folosinței terțelor persoane, paza și supravegherea tehnică a bunurilor, managementului activității comune, realizarea de reparații curente, capitale, îmbunătățirile constructive, replanificarea amenajărilor, din contul veniturilor sau mijloacelor financiar creditare, evidența financiară contabilă a activităților de administrare, managementul riscurilor, managementul creanțelor, managementul rețelelor utilitare și a costurilor de întreținere a bunurilor imobile, realizată în conformitate cu planurile și /sau strategiile de activitate aprobate în prealabil de către părți. Iar, conform pct. 1.5 al contractului, prin bunuri imobiliare în sensul prezentului contract, se va subînțelege: imobilul cu nr. cadastral *****aflat pe adresa *****, reprezentând construcții cu o suprafață totală de 7400 metri pătrați și terenul aferent cu numărul cadastral *****având o suprafață de 0,42 ha, proprietatea SP, denumită în continuare BM.

3. Invocă reclamanții că, ulterior, la data de 03 mai 2021 între SRL „Admin – Activ" în calitate de Societate Proprietar și SRL „United Properties" a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 0305/21. Conform pct. 1.1. - 1.4 al contractului, părțile în temeiul prezentului contract au convenit să se asocieze în vederea realizării în comun a activității de exploatare economică a bunurilor imobile, obiect al prezentului contract, veniturile rezultate în urma activității comune precum și pierderile urmând a fi împărțite în modul stabilit de prezentul contract. Societatea Proprietar - proprietarul bunurilor imobile care constituie obiectul exploatării comerciale în comun de către părți în condițiile prezentului contract în vederea realizării de venituri. Societatea Manager - executorul activităților de administrare comercială a bunurilor imobile obiect la prezentului contract în vederea realizării de venituri comune. Administrarea bunurilor imobile în condițiile prezentului contract - activitatea de exploatare economică a bunurilor imobile în scopuri comerciale, incluzând transmiterea posesiei și folosinței terțelor persoane, paza și supravegherea tehnică a bunurilor, managementului activității comune, realizarea de reparații curente, capitale, îmbunătățirile constructive, replanificarea amenajărilor, din contul veniturilor sau mijloacelor financiar creditare, evidența financiară contabilă a activităților de administrare, managementul riscurilor, managementul creanțelor, managementul rețelelor utilitare și a costurilor de întreținere a bunurilor imobile, realizată în conformitate cu planurile și /sau strategiile de activitate aprobate în prealabil de către părți. Iar, conform pct. 1.5 al contractului, prin bunuri imobiliare în sensul prezentului contract, se va subînțelege: Teren pentru construcții, cu suprafața de 0,4296 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa *****; Construcție comercială cu suprafața de 7 422,1 mp., cu nr. cadastral. *****.01, amplasată pe adresa *****; Construcție, cu suprafața de 67,0 mp., cu nr. cadastral *****.02, amplasată pe adresa *****; Construcție accesorie, cu suprafața de 488,8 mp., cu nr. cadastral *****.03, amplasată pe adresa *****, reprezentând spații imobiliare proprietate a Societății Proprietar, denumite în continuare BI (bunuri imobile). Conform pct.2.5 al contractului, SRL "United Properties" în calitate de Societate Manager este în drept să efectueze reparații capitale, reconstrucția BI- precum și orice alte cheltuieli

semnificative din contul veniturilor realizate din exploatarea economică a BI- obiect al prezentului contract cu acordul mutual al părților. Conform pct. 2.5 al contractului, SRL United Properties în calitate de Societate Manager s-a obligat să manifeste raport cu Bunurile Imobile diligența unui profesionist. Iar, conform pct. 2.6 al contractului, SRL ”United Properties” în calitate de Societate Manager, nu are dreptul să vândă, să gajeze sau să greveze (înstrăineze în al mod) patrimoniul obiect al prezentului contract, să efectueze unele modificări vis - a vis de BI (cu excepția lucrărilor de renovare curentă), inclusiv să demoleze sau să înalte pereți, să introducă modificări în planul de sistematizare, să revendice destinația specială a clădirii. În cazurile specificate acordul SRL ”Admin- Activ” în calitate de Societate Proprietar este obligatoriu.

4. Susțin reclamanții că, contrar prevederilor contractului, SRL ”United Properties” în calitate de Societate Manager, a acționat cu rea credință, și fără acordul SRL ”Admin- Activ” în calitate de Societate Proprietar, a efectuat lucrări de demontare a fațadei și ascensoarelor, lăsând bunul imobil în imposibilitate de fi dat în folosință și de a obține venit.
5. Prin notificarea din 18 august 2022 înaintată în adresa SRL „United Properties” s-a solicitat în termen de 5 zile montarea fațadei demontate și ascensoarele demontate în vederea realizării scopului ce stă la baza contractului de activitate comună. Iar, prin notificarea din 13 octombrie 2022, ca urmare faptului că, SRL „United Properties” nu și-a executat obligațiile contractuale și nu a montat fațada și ascensoarele, care au fost demontate fără acordul SRL „Admin-Activ” în calitate de Societate Proprietar, precum și faptul, că în urma acțiunilor pîrîtului, îndeplinirea obligației de a bunul în posesie și folosință conform contractelor de locațiune, s-a solicitat rezoluțiunea contractelor de locațiune încheiate de SRL „United Properties” precum și prezentarea contractelor de locațiune.
6. Astfel, reiterează reclamanții, că SRL „United Properties” în calitate de Societate Manager, conform contractului de activitate comună, nu a executat obligațiile contractuale și a acționat cu rea credință, prin demontarea fațadei și ascensoarelor fără acordului Societății Proprietar, cauzând astfel prejudicii reclamantului. Totodată, demontarea fațadei și ascensoarelor la bunul imobil din *****, care este obiectul contractului de activitate comună, face imposibilă executarea obligațiilor față de terțe persoanele cu care SRL „United Properties” a încheiat contracte de locațiune.
7. În drept își întemeiază cerere de chemare în judecată reclamanții în baza prevederilor art. 5, 22, 79- 80, 119, 166-167 Cod Procedură Civilă, precum și prevederilor art. 775, 776, 858 alin. (2) Cod Civil al RM.
8. Solicită reclamanții: obligarea SRL „United Properties” să restabilească fațada și ascensoarele demontate la bunurile imobile indicate în pct. 1.5 în contractul de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021, amplasate în *****; rezoluțiunea contractelor de locațiune încheiate de către SRL „United Properties” asupra Centrului Comercial Unic Bălți.

9. Prin încheierea judecătorească din 08.11.2022, cererea de chemare în judecată a fost acceptată în procedura contencioasă cu stabilirea ședinței de pregătire pentru dezbateri.

10. Nefiind de acord cu cerere înaintată, pârâtul SRL „United Properties” la data de 13 decembrie 2022 a depusă în instanța de judecată referința, prin care a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de SRL ”Floxal-Plus” și SRL ”Admin –Activ” ca fiind una neîntemeiată, indicând că SRL ”Floxal-Plus” nu este parte la contractul de activitate comună nr. 0305/21 încheiat între SRL ”Admin-Activ” și SC ”United Properties” SRL. La fel, a susținut pârâtul că, potrivit pct. 1.4 al contractului, scopul și obiectul contractului este exploatarea economică a bunurilor imobile în scopuri comerciale, ceea ce include transmiterea în posesie și folosință terților persoane, paza și supravegherea tehnică a bunurilor, managementul activității comune, realizarea de reparații curente, capitale, îmbunătățirile constructive, replanificarea amenajărilor, ceea ce în ansamblul reprezintă Administrarea bunurilor imobile, sarcină care a fost atribuită SC ”United Properties” SRL. Respectiv, din conținutul contractului, se observă că SRL „Admin-Activ” a contribuit cu bunurile imobile indicate la pct. 1.5 al Contractului, iar SC ”United Properties” SRL a contribuit cu lucrări de administrare și de construcție, în vederea realizării în comun a activității de exploatare economică a bunurilor indicate. Astfel, conform pct. 2.5 al contractului, SC ”United Properties” SRL, în calitate de Societate Manager, este în dreptul: să întreprindă vis-a-vis de bunurile administrate, orice acțiuni juridice și efective, orientate spre atingerea scopurilor societății; să încheie în nume propriu tranzacții cu bunurile administrate în condițiile contractului; să dispună în relaţii cu terţii de prerogativele unui proprietar în limitele stabilite de contract; să efectueze reparații capitale, reconstrucția bunurilor imobile.

11. Mai susține reprezentantul pârâtului că, SC ”United Properties” SRL avea dreptul să efectueze reparații la bunurile imobile prevăzute în contract și să încheie contracte de locaţiune din numele societății, iar dacă SRL „Admin-Activ” avea careva obiecții, el trebuia să-și exprime obiecţiile îndată ce aceste acţiuni au fost efectuate, ceea ce nu a fost făcut. Mai mult decât atât, toate acțiunile efectuate de SC ”United Properties” SRL, au fost făcute anume pentru atingerea scopului contractului. Totodată, acțiunile de reparare a fațadei și demontarea ascensoarelor, fac parte din categoria reparațiilor curente pentru care nu trebuie acordul SRL ”Admin-Activ”. La fel, nu este necesar acordul SRL „Admin-Activ” și pentru încheierea contractelor de locațiune cu persoanele terțe. (f.d.29-34, Vol.I)

12. La aceeași dată SRL „United Properties” a înaintat instanței cerere reconvențională împotriva SRL ”Floxal-Plus” și SRL ”Admin-Activ” solicitând declararea nulității contractului de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021 încheiat între SRL ”Admin-Activ” și SC ”United-Properties” SRL. (f.d.47-48, Vol. I)

13. Totodată, se va menționa că la 12 ianuarie 2023, SRL„Floxal-Plus” și SRL„Constr-Prim Industria” au înaintat în instanță cerere de chemare în judecată către SRL„United Properties” și SRL„Inamstro”, intervenient accesoriu SRL

„Butalexcom”, cu privire la obligarea SRL„United Properties” executării obligațiilor contractuale.(f.d.111-112, Vol. I)

14. În motivarea cererii nominalizate s-a indicat că, la data de 04 ianuarie 2022 a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1-03 între SRL „United Properties” în calitate de Asociatul nr. 1, SRL „Floxal Plus” în calitate de Asociatul nr. 2, SRL „Mondicom – Grup” în calitate de Asociatul nr. 3, și SRL „Constr- Prim Industria” în calitate de Asociatul nr. 4. Conform pct. 2.1 al contractului, părțile în condițiile prezentului contract au convenit de a se asocia în cadrul unei societății civile fără a constitui o persoană juridică denumită convențional Societatea Civilă Unic Bălți. Conform pct. 2.3 și 2.4 al contractului, societatea civilă constituită în temeiul prezentului contract are ca obiect executarea lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, cu amenajarea locurilor de parcare, în *****, conform documentației de proiect, elaborate în cadrul prezentei societăți civile și aprobare de asociați, din contul reconstrucției imobilelor existente (număr cadastral *****, *****.01, *****.02 și *****.03, *****), amplasate la aceeași adresă *****. Scopul societății: renovarea construcției clădirii existente conform autorizației de construcție nr. 204 din 01.11.2019 (în continuare autorizație de construcție), prin aportul comun al asociaților întru utilizarea ulterioară a construcției pentru necesități proprii, repartizând asociaților cote părți din bunul imobil nou creat denumit în continuarea Bun viitor, cu titlu de proprietate privată, dobândită în temeiul art. 509 alin. (1) Cod Civil. Iar, potrivit pct. 2.5 al contractului, fiecare asociat se obligă unul față de altul să-și aducă aportul social, pentru constituirea și realizarea obiectului societății, în limita și condițiile stabilite în prezentul contract și să desfășoare activitatea la care se obligă prin semnarea prezentului contract.

15. Menționează reclamanții că, potrivit pct. 3.1 al contractului, asociații în condițiile prezentului contract au convenit de a contribui la realizarea obiectului societății civile cu următoarele aporturi. Astfel aportul Asociatului nr. 1 United Properties SRL constă în: Administrația societății civile; Executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea subantreprenorilor, din cont și pe risc propriu; Achiziționarea materialelor de construcție necesare, suportarea din cont propriu a cheltuielilor financiare legate de realizarea construcției conform documentației de proiect; Elaborarea și avizarea documentației de proiect, evidența costurilor, supravegherea tehnică și calitatea construcției. Obținerea actelor permisive, avizelor, coordonărilor, necesare executării construcției și punerea în exploatare; Asigurarea pazei obiectului, gestionarea proiectului; Gestionarea obiectului renovat cu scopul închirierii de către terți. Aportul asociatului nr. 2 ÎCS „Floxal Plus” SRL constă în imobilele cu nr. cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, situate în *****, în scopul reconstrucției imobilelor existente, în privința căruia deține dreptul de proprietate și autorizația de construcție. Iar, aportul asociatului nr. 4 ÎCS „Constr-Prim Industria” SRL constă în finanțarea tuturor costurilor necesare edificării construcției, în sumă totală de 1 000 000 Euro.

16. Astfel, conform pct. 4.1 al contractului, asociații s-au obligat pe toata durata contractului să-și îndeplinească obligațiile asumate și să-și exercite drepturile cu

bună-credință. În acest context, menționează reclamanții, că și-au executat obligațiile contractuale de a contribui la realizarea obiectului societății civile, prin aporturile aduse conform pct.3.1. al contractului de societate civilă.

17. Indică reclamanții că, la data de 21 ianuarie 2022 între SRL „Constr- Prim Industria" în calitate de vînzător și SRL „Inamstro" în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare - cumpărare a bunului imobil din *****, constituit din terenul cu nr. cadastral *****, și construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, *****.05. Prin notificarea adresată SRL „Inamstro" s-a solicitat achitarea datoriei ce constituie prețul de vânzare a bunului imobil din mun. Chișinău, str. Industrială, 19, conform contractului de vânzare - cumpărare din 21.01.22, cu transferarea sumei către SRL „United Properties" SRL, în vederea executării obligațiilor conform contractului de societate civilă. Astfel, a fost încheiat contractul de cesiune a creanței, prin care SRL „Constr- Prim Industria" a cesionat, iar SRL „United Properties" a primit dreptul la creanță primului și a devenit nou creditor al SRL „Inamstro" pe suma datorată. Ulterior, la data de 18 martie 2022, între SRL „Butalexcom" în calitate de vînzător și SRL „Bemar Construct„ a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****și construcțiilor cu nr. cadastrale *****și ***** situate în *****, la prețul de 560 000 Euro. Iar, la data de 22.03.22 a fost încheiat între SRL „Bemar Construct" în calitate de debitor, SRL „Inamstro" în calitate de Debitor Nou și SRL „Butalexcom" în calitate de Creditor, contractul de preluare a datoriei nr.1/ BC/BEM. Conform contractului de preluare a datoriei, debitorul SRL „Bemar Construct" are datorii față de creditor în sumă de 560 000 Euro, echivalentul a 11 390 400 lei, datoriei ce decurge din contractul de vînzare - cumpărare din 18.03.2022, iar debitorul nou SRL „Inamstro" își asumă cert, necondiționat, irevocabil și definitiv obligația de preluare a datoriei debitorului în sumă de 11 390 400 lei și să răspundă în fața creditorului pentru onorarea unei obligații pecuniare, ce urmează a fi achitată, după semnarea contractului.

18. Reiterează reclamantul că, reclamanții și-au executat obligațiile contractuale, cu aducerea aportului stabilit în contractul de societate civilă, fapt confirmat prin contractele sus numite și anume contractul de vînzare -cumpărare din 21.01.22 și 18.03.22, contract de cesiune precum și prin contractul de preluare a datoriei. Însă, SRL „United Properties" în calitate de asociat nr.1 conform contractului de societate civilă, nu a executat obligațiile contractuale și nu a efectuat lucrările de montare a fațadei, escalatoarele și ascensoarelor, lăsând bunul imobil în imposibilitate de fi dat în folosință și de a obține venit. Or, potrivit pct. 3.1 al contractului, aportul Asociatului nr. 1 „United Properties" SRL constă în: executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea subantreprenorilor, din cont și risc propriu și achiziționarea materialelor de construcție necesare, suportarea din cont propriu a cheltuielilor financiare legate de realizarea construcției conform documentației de proiect.

19. În drept își întemeiază cerere de chemare în judecată reclamanții în baza prevederilor art. 5, 22, 79- 80,166-167 Cod Procedură Civilă, precum și prevederilor art. 775, 776, 858 alin. (2), art. 1926 Cod Civil.

20. Au solicitat reclamanții prin cerere de chemare în judecată depusă, emiterea unei hotărâri privind obligarea SRL „United Properties” să-și execute obligațiile contractuale în temeiul contractului de societate civilă cu efectuarea lucrările de montare a fațadei, ascensoarelor și escalatoarele la Centrului Comercial Unic Bălți, conform proiectului.

21. Prin încheierea judecătorească din 18.09.2023 Cauza civilă nr. 2c-179/2023 la cererea de chemare în judecată depusă de SRL„Floxal-Plus” și SRL„Constr-Prim Industria” către SRL „United Properties” și SRL„Inamstro”, intervenient accesoriu SRL„Butalexcom”, cu privire la obligarea SRL„United Properties” executării obligațiilor contractuale sa conexat cu cauza civilă nr. 2c-220/2022 la cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” împotriva SC „United Properties” SRL privind obligarea de a restabili fațada și ascensoarele demontate la bunurile imobile și rezoluțiunea contractelor de locațiune și cererea reconvențională depusă de SC „United Properties” SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” cu privire la declararea nulității contractului de activitate comună nr.0305/21 din 03.05.2021, pentru examinare într-un singur proces, fiind atribuit cauzelor respective numărul unic 2c-220/2022. Ulterior, cauzei fiind atribuit un nou număr- 2c-61/2024. (f.d.185-186, Vol. I)

22. Prin referința depusă la data de 17.11.2023 pîrîtul SC „Inamstro” SRL a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintate de SRL„Floxal-Plus” și SRL„Constr-Prim Industria”, susținînd că nici una din solicitările din cererea de chemare în judecată depusă de reclamanți nu vizează pe SC „Inamstro” SRL, iar din conținutul cererii nu se înțelege ce legătură are SC „Inamstro” SRL cu această cauză. Astfel, subliniază pîrîtul că, din cererea de chemare în judecată depusă, nu reiese existența unui drept al reclamantului, care este încălcat sau afectat în alt careva mod, anume de către SC „Inamstro” SRL. La fel, nu există nici un raport material litigios dintre reclamanți și SC „Inamstro” SRL. (f.d.208-209, Vol. I)

23. Prin referința depusă la data de 17.11.2023 pîrîtul SRL„United Properties” a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de SRL„Floxal-Plus” și SRL„Constr-Prim Industria”. În motivarea referinței pîrîtul a indicat că, la data de 04.01.2022, între SRL „Floxal – Plus”, SRL „Mondicom-Grup”, ÎCS „Constr-Prim Industria” SRL și SC „United Properties” SRL, a fost încheiat un Contract de Societate Civilă, înregistrat și autentificat la Notarul Ungureanu Tatiana. Conform pct. 2.1 al contractului Părțile în condițiile prezentului contract au convenit de a se asocia în cadrul unei societăți civile fără a constitui o persoană juridică denumită convențional Societatea Civilă „Unic Bălți”. Prin urmare, pentru atingerea scopului Societății Civile, SC „United Properties” SRL având calitatea de administrator și obligația de a efectua lucrările de construcție, a calculat costul proiectului care urmează a fi executat în sumă de 70 703 929 lei. O parte din lucrările prevăzute în proiect și anume lucrări de demolare și procurarea a 4 escalatoare pentru pasageri în sumă totală de 12 030 852,52 lei a fost deja achitată de către SC „United Properties” SRL. Așadar, pentru a atinge scopul Societății Civile și a edifica construcția prevăzută ca obiectul Societății Civile, urmează ca asociații societății civile să depună

în calitate de aport la Societatea Civilă, suma rămasă neachitată în mărime de 58 673 076,48 lei. Or, fără de achitarea acestei sume în beneficiul Societății Civile, care este condusă de SC „United Properties" SRL, este imposibilă începerea lucrărilor de construcție și atingerea scopului Societății Civile, iar administratorul societății civile nu-și poate executa obligațiile contractuale.

24. Mai invocă pârâtul că, chiar dacă în contract este deja stipulat aportul asociațiilor, aceștia nu sunt exonerați de la obligația de plată a tuturor cheltuielilor suplimentare care apar pe parcursul derulării contractului, fiecare asociat fiind obligat să depună aportul suplimentar. Or, prezentul contract de societate civilă prevede doar aportul inițial al asociaților, care servește drept temei pentru înființarea și inițierea Societății Civile. Totuși, pe parcursul efectuării acțiunilor întru atingerea scopului Societății Civile, pot apărea cheltuieli suplimentare, care urmează să fie achitate proporțional de fiecare asociat. Situație care este prezentă și în această speță. Respectiv, la data de 07.09.2022, SC „United Properties" SRL a remis în adresa celorlalți asociați o notificare prin care ia informat pe aceștia despre Costul Proiectului în sumă de 70 703 929 lei și a solicitat ca aceștia să achite suma indicată, pentru a putea executa în continuare lucrările de construcție prevăzute în contractul de societate civilă. Însă, această notificare a rămas fără răspuns, asociații ignorând cerințele înaintate către aceștia. La fel, reține pârâtul că prin prezenta acțiune, asociații societății civilă insistă, inclusiv prin intermediul instanțelor de judecată, ca SC „United Properties" SRL să execute obligațiile sale contractuale și să continue executarea lucrărilor de construcție pentru atingerea scopului Societății Civile, iar acest lucru este posibil doar după ce toți asociații vor achita costul pentru executarea acestor lucrări.

25. Mai susține pârâtul că, din momentul încheierii contractului de societate civilă și până în prezent, SC „United Properties" SRL în calitate de administrator, de mai multe ori a solicitat asociaților ca aceștia să-și execute obligațiile contractuale și să achite cheltuielile care urmează a fi suportate de Societatea Civilă pentru construcția obiectului prevăzut, însă toate solicitările au fost ignorate, iar asociații intenționat au boicotat acțiunile administratorului, pentru a-l prejudicia pe acesta și a sabota activitatea Societății Civile. Relatează pîrîtul că, pentru executarea contractului și atingerea scopului acestuia, SC „United Properties" SRL acționează în calitate de administrator și are dreptul să întreprindă orice acțiuni de construcție în privința bunurilor imobile indicate, iar ceilalți asociați trebuie să-și depună integral aportul în acest sens. Așadar, indică că toate acțiunile efectuate de SC „United Properties" SRL inclusiv acțiunile de reparare a fațadei și demontarea ascensoarelor, au fost făcute anume pentru atingerea scopului contractului de societate civilă și se încadrează prevederile contractului de societate civilă și drepturile administratorului societății. Acțiunile de reparare a fațadei și demontarea ascensoarelor, fac parte din categoria lucrărilor de construcție, pentru care nu trebuie vreun acord suplimentar de la asociați. Astfel, toate lucrările se executau conform proiectului și cu scopul de a pune în aplicare prevederile Contractului de Societate Civilă.

26. La fel, indică pârâtul că, solicitările din cererea de chemare înaintată de reclamanți, vin în contradicție cu scopul Societății Civile care a fost fondată cu scopul renovării

imobilului situat în *****. Căci, toate lucrările efectuate până în prezent la obiectul în cauză, au fost făcute anume cu scopul renovării imobilului. Nu poate fi efectuată renovarea bunului fără schimbarea aspectului vizual interior și exterior al acesteia. Pentru efectuarea renovării unui bun, este nevoie mai întâi de toate executarea lucrărilor privind demontarea și schimbarea materialelor și elementele deteriorate și învechite cu altele noi și, doar ulterior se poate efectua montarea materialelor noi și finisarea lucrărilor de renovare.

27. Afirmă pîrîtul că, contradictoriu este faptul că SRL „Floxal – Plus", întreprinde toate acțiunile posibile ca să nu permite SC „United Properties" SRL să execute lucrările de construcție, blocând accesul pe teritoriul bunurilor imobile în cauză și împotrivindu-se obținerii actelor permisive de la autoritățile publice locale. Așadar, pe de o parte SRL „Floxal – Plus", SRL „Mondicom-Grup", ÎCS „Constr-Prim Industria" SRL, prin diferite scrisori, solicită ca SC „United Properties" SRL să stopeze efectuarea lucrărilor de construcție, ulterior solicită prin intermediul instanței de judecată executarea obligațiilor contractuale și anume efectuarea lucrărilor de construcție. Tot ei, interzic intrarea pe teritoriul terenurilor și construcțiilor în cauză, chemând poliția în situația când SC „United Properties" SRL dorește să execute contractul de Societate Civilă și să execute lucrările de renovare. (f.d.211-216, Vol. I)

28. În cadrul ședinței de judecară reprezentantul reclamantului ÎCS "Floxal Plus" SRL avocat Nicolae Leșan a susținut cererile de chemare în judecată înaintate și a solicitat admiterea acestora din motive de fapt și de drept invocate. Totodată, cu referire la cerere reconvențională înaintată de SC „United Properties" SRL reprezentantul ÎCS "Floxal Plus" SRL a solicitat respingerea acesteia ca fiind uma neîntemeiată.

29. Pe parcursul judecării cauzei a invocat, precum că SC „United Properties" SRL s-a obligat să efectuieze toate lucrările cu prețul de 1mln. de euro, însă ulterior au invocat că este nevoie de o sumă mult mai mare și acest fapt a servit temei de interzicere efectuării lucrărilor pe o perioadă de timp.

30. Referiot la solictarea de rezoluțiunea contractelor de locațiune încheiate de SRL „United Properties" asupra Centrului Comercial Unic Bălți, nu a putut răspunde cu certitudine cu cine au fost încheiate contracte și în care perioadă.

31. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul pîrîtului SC „United Properties" SRL avocat Ion Briceac a solicitat respingerea cererilor de chemare în judecată înaintate de ÎCS "Floxal Plus" SRL, SRL "Admin Activ" și SRL „Constr-Prim Industria" ca fiind neîntemeiate.

32. A invocat că nu poate fi admisă cerința de restabilire a fațadelor și ascensoarelor, ca una de executare prevederilor contractuale, or contractul nu prevede așa o prevedere ca restabilirea fațadelor și ascensoarelor.

33. La fel, a solicitat reprezentantul SC „United Properties" SRL admiterea cererii de chemare în judecată reconvențională.

34. Reprezentantul reclamantului SRL "Admin-Activ" și reprezentantul SRL „Constr-Prim Industria" în cadrul ședinței de judecată nu s-au prezentat fiind citați legal.

35. Reprezentantul pîrîtului SRL „Inamstro" în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat, fiind citat legal.

36. Reprezentantul intervenientului accesoriu SRL „Butalexcom” în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat.

37. La caz, instanța de judecată reține că potrivit prevederilor stipulate în art. 205, alin. (4) Cod de procedură civilă, Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

38. Avînd în vedere norma enunţată mai sus, raportată la situaţia de fapt, precum şi ținând seama că reclamanții, pîrîtul și intercenientul accesoriu au fost înștiințați în mod legal despre data, ora, locul desfășurării ședinței de judecată, dar nu s-a prezentat și nu a comunicat motivele neprezentării sale, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanţei:

39. *Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” împotriva SC „United Properties” SRL şi cerințele din cauza conexă depusă de SRL „Floxal-Plus” și SRL „Constr-Prim Industria” către SRL „United Properties” și SRL „Inamstro”, intervenient accesoriu SRL „Butalexcom” urmează a fi respinse iar cererea reconvențională depusă de SC „United Properties” SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus” SRL şi SRL „Admin-Activ” urmează a fi admisă, din următoarele considerente:*

40. În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

41. Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

42. În concordanţă cu art. 118 alin. (1) şi (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

43. Conform art. 121 Cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

44. Instanţa judecătorească, potrivit art. 130 alin. (1-3), Cod de procedură civilă, apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală,

completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

45. În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

46. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

47. În corespundere cu dispoziţiile art. 6 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistentţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

48. În temeiul art.9 alin.(2) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

49. Potrivit art. 15, alin. (1) Cod civil, Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

50. ***Așadar, cu referire la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” împotriva SC „United Properties” SRL cu privire la solicitarea executarii obligațiilor contractuale în cererea inițială și cererea reconvențională înaintată de SC „United Properties” SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” cu privire la declararea nulității contractului nr.0305/21 din 03.05.2021, instanța reține următoarele:***

51. În conformitate cu 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. Iar potrivit art. 309, alin. (3) Cod civil, Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.

52. Potrivit art. 992, Cod civil, (1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

53. Probatoriul cauzei atestă că, la data de 11 ianuarie 2020 între SRL „Floxal – Plus” în calitate de Societate Proprietar și SRL „Admin – Activ” în calitate de Societate Manager a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 01-01/20. (f.d.6-7, Vol. I)

54. Conform cap.1 al contractului, s-a stabilit: pct. 1.1. *părțile în temeiul prezentului contract au convenit să se asocieze în vederea realizării în comun a activității de exploatare economică a bunurilor imobile, obiect al prezentului contract, veniturile rezultate în urma activității comune precum și pierderile urmînd a fi împărțite în modul stabilit de prezentul contract. Pct. 1.2 Societatea Proprietar (SP) - proprietarul bunurilor imobile care constituie obiectul exploatării comerciale în comun de către părți în condițiile prezentului contract în vederea realizării de venituri. Pct. 1.3 Societatea Manager - executorul activităților de administrare comercială a bunurilor imobile obiect la prezentului contract în vederea realizării de venituri comune. Pct. 1.4. Administrarea bunurilor imobile în condițiile prezentului contract - activitatea de exploatare economică a bunurilor imobile în scopuri comerciale, incluzând transmiterea posesiei și folosinței terțelor persoane, paza și supravegherea tehnică a bunurilor, managementului activității comune, realizarea de reparații curente, capitale, îmbunătățirile constructive, replanificarea amenajărilor, din contul veniturilor sau mijloacelor financiar creditare, evidența financiară contabilă a activităților de administrare, managementul riscurilor, managementul creanțelor, managementul rețelelor utilitare și a costurilor de întreținere a bunurilor imobile, realizată în conformitate cu planurile și /sau strategiile de activitate aprobate în prealabil de către părți. Pct. 1.5 <u>prin bunuri imobiliare în sensul prezentului contract, se va subînțelege: imobilul cu nr. cadastral *****aflat pe adresa *****, reprezentând construcții cu o suprafață totală de 7400 metri pătrați și terenul aferent cu numărul cadastral *****avînd o suprafață de 0,42 ha, proprietatea SP, denumită în continuare BM.</u>*

55. Potrivit actului pe transmitere-predare a bunurilor aflate în posesie și folosință temporară din 11.01.2020, care este parte componentă a contractului de activitate comună nr. 01-01/20 din 11.01.2020, ÎCS ”Floxal-Plus” SRL, în calitate de Locator a transmis, iar SRL „Admin-Activ” în calitate de Locatar a primit în posesie și folosință temporară a spațiului – construcție cu suprafața totală de 7400 metri pătrați, terenul aferent cu număr cadastral *****având o suprafață de 0,42 ha, proprietate SP (potrivit contractului *Societatea Proprietar*) amplasat pe adresa *****. (f.d.8, Vol. I)

56. Ulterior, la 03 mai 2021 între SRL „Admin – Activ” în calitate de Societate Proprietar și SRL „United Properties” a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 0305/21. (f.d.9-10, Vol. I)

57. Conform cap.1 al contractului, s-a stabilit: *pct. 1.1 părțile în temeiul prezentului contract au convenit să se asocieze în vederea realizării în comun a activității de exploatare economică a bunurilor imobile, obiect al prezentului contract, veniturile rezultate în urma activității comune precum și pierderile urmînd a fi împărțite în modul stabilit de prezentul contract. Pct. 1.2 Societatea Proprietar (SP)- proprietarul bunurilor imobile care constituie obiectul exploatării comerciale în comun de către părți în condițiile prezentului contract în vederea realizării de venituri. Pct. 1.3*

*Societatea Manager (SM) - executorul activităților de administrare comercială a bunurilor imobile obiect la prezentului contract în vederea realizării de venituri comune. Pct. 1.4 Administrarea bunurilor imobile în condițiile prezentului contract - activitatea de exploatare economică a bunurilor imobile în scopuri comerciale, incluzând transmiterea posesiei și folosinței terțelor persoane, paza și supravegherea tehnică a bunurilor, managementului activității comune, realizarea de reparații curente, capitale, îmbunătățirile constructive, replanificarea amenajărilor, din contul veniturilor sau mijloacelor financiar creditare, evidența financiară contabilă a activităților de administrare, managementul riscurilor, managementul creanțelor, managementul rețelelor utilitare și a costurilor de întreținere a bunurilor imobile, realizată în conformitate cu planurile și /sau strategiile de activitate aprobate în prealabil de către părți. Pct. 1.5, prin bunuri imobiliare în sensul prezentului contract, se va subînțelege: Teren pentru construcții, cu suprafața de 0,4296 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa *****; Construcție comercială cu suprafața de 7 422,1 mp., cu nr. cadastral. *****.01, amplasată pe adresa *****; Construcție, cu suprafața de 67,0 mp., cu nr. cadastral *****.02, amplasată pe adresa *****; Construcție accesorie, cu suprafața de 488,8 mp., cu nr. cadastral *****.03, amplasată pe adresa *****, reprezentînd spații imobiliare proprietate a Societății Proprietar, denumite în continuare BI (bunuri imobile).*

58. Conform pct.2.5 al contractului, *SRL ”United Properties” în calitate de Societate Manager este în drept să efectueze reparații capitale, reconstrucția BI- precum și orice alte cheltuieli semnificative din contul veniturilor realizate din exploatarea economică a BI- obiect al prezentului contract cu acordul mutual al părților.* Iar conform pct. 2.6 al contractului, *SRL ”United Properties” în calitate de Societate Manager, nu are dreptul să vîndă, să gajeze sau să greveze (înstrăineze în al mod) patrimoniul obiect al prezentului contract, să efectueze unele modificări vis - a vis de BI (cu excepția lucrărilor de renovare curentă), inclusiv să demoleze sau să înalte pereți, să introducă modificări în planul de sistematizare, să revendice destinația specială a clădirii. În cazurile specificate acordul SRL ”Admin- Activ” în calitate de Societate Proprietar este obligatoriu.*

59. Potrivit actului de predare-primire din 03.05.2021 în vederea executării pct. 1.1, 1.2 și 1.3 al contractului menționat, Societatea Proprietar (SRL „Admin-Activ”) a transmis Societății Manager (SRL„United Properties”) spații imobliare nelocative cu o suprafață totală de 7977,90 metri pătrați și terenul pentru construcții cu suprafața de 0,4296 ha, amplasate pe adresa *****. (f.d.11, Vol. I)

60. La data de 04.11.2022, SRL ”Floxal-Plus” și SRL ”Admin-Activ” au depus în instanța de judecată cererea de chemare în judecată împotriva SRL„United Properties”, solicitînd obligarea ultimelor să restabilească fațada și ascensoarele demontate la bunurile imobile indicate în pct. 1.5 în contractul de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021, amplasate în *****, precum și rezoluțiunea contractelor de locațiune încheiate de către SRL „United Properties” asupra Centrului Comercial Unic Bălți.

61. Totodată, SRL „United Properties” a înaintat instanței cerere reconvențională împotriva SRL ”Floxal-Plus” și SRL ”Admin-Activ” *solicitând declararea nulității contractului de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021 încheiat între SRL ”Admin-Activ” și SC ”United-Properties” SRL.* (f.d.47-48, Vol. I)

62. În motivarea cererii reconvenționale s-a indicat că, la 03.05.2021 între SRL ”Admin-Activ” și SRL „United Properties” a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 0305/21. La pct. 1.2. al contractului este indicat că Societatea Proprietar SRL „Admin-Activ" este proprietarul bunurilor imobile, care constituie obiectul exploatării comerciale în comun de către părți în condițiile prezentului contract în vederea realizării de venituri. La pct. 1.5 al contractului se evidențiază că „Prin bunuri imobiliare în sensul prezentului contract se va subînțelege: Teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa *****; Construcția comercială cu nr. cadastral *****.01, amplasată pe adresa *****; Construcția cu nr. cadastral *****.02, amplasată pe adresa *****; Construcția accesorie, cu nr. cadastral *****.03, amplasată pe adresa *****. Din conținutul contractului de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021, se desprinde explicit că SRL „Admin-Activ” este proprietarul bunurilor indicate în contract. Astfel, SC „United Properties” SRL a semnat cu SRL „Admin – Activ” contractul de activitate comună nr. 0305/21, considerând că bunurile imobiliare - obiectul contractului, sunt proprietatea SRL „Admin – Activ”. Însă, în realitate, SRL „Admin – Activ” a indus în eroare pe SC „United Properties” SRL, or după cum ulterior s-a constatat, bunurile imobile în cauză nu sunt și niciodată nu au fost proprietatea SRL „Admin – Activ”.

63. La fel, s-a indicat în cerere reconvențională că, la data de 04.01.2022, între SRL „Floxal – Plus”, SRL „Mondicom-Grup”, ÎCS „Constr-Prim Industria” SRL și SC „United Properties” SRL, a fost încheiat un Contractului de Societate Civilă. Obiectul contractului de societate civilă este executarea lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, cu amenajarea locurilor de parcare, în ***** din contul reconstrucției imobilelor existente cu nr. cadastrale: *****; *****.01; *****.02; *****.03; *****. Conform pct 3.1. al Contractului de Societate Civilă, aportul SRL „Floxal – Plus” la Societatea Civilă constă din imobilele cu nr. cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****.03. Totodată, prin extrasul din registrul bunurilor imobile, se confirmă faptul că anume SRL „Floxal – Plus” este proprietarul imobilelor cu nr. cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****.03. Atrage atenția reclamantul pe cerere reconvențională, că tot aceste bunuri imobile cu nr. cadastrale *****; **********.02; *****.03 sunt și obiectul contractului de activitate comună nr.0305/21 încheiat între SRL „Admin – Activ” și SC „United Properties” SRL, în care, SRL „Admin – Activ” este indicat eronat ca Societate Proprietar asupra bunurilor imobile menționate, pe când în realitate, cum reiese din extrasul din Registrul bunurilor imobile, proprietar este SRL „Floxal – Plus”. Cele menționate supra se confirmă și prin contractul de activitate comună nr.01- 01/20 din 11 ianuarie 2020 încheiat între SRL „Floxal – Plus” și SRL „Admin – Activ”, în care este indicat la pct 1.2 - 1.5. că SRL „Floxal - Plus” este Societate Proprietar și este proprietarul bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****; *****.01. Respectiv, reiese că SRL

„Admin-Activ” niciodată nu a fost proprietarul bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****.03, iar SC „United Properties” SRL a fost indus în eroare cu privire la obiectul contractului și calitatea SRL „Admin-Activ” cu privire la bunurile imobile indicate în contract. Astfel, se constată că, SRL „Admin – Activ” nu a avut calitățile necesare pentru a semna contractul cu SC „United Properties”, or SRL „Admin – Activ” în realitate nu era proprietarul bunurilor imobile indicate în contract, ceea ce era esențial pentru semnarea contractului. Totodată, a existat o reprezentare falsă a obiectului contractului, or executarea acestuia era imposibilă dacă bunurile imobile indicate în contract aparțineau unei persoane terțe (SRL „Floxal – Plus”) care nu era parte la contract și care nu și-a dat acordul ca bunurile sale să fie folosite de SRL „Admin – Activ” și SC „United Properties” în scopuri personale. La fel, indică că, SRL „Admin – Activ” s-a comportat într-un mod dolosiv și viclean, menționând în formă scrisă că este proprietarul bunurilor imobile indicate în contractul încheiat cu SC „United Properties” SRL, pe când în realitate nu era proprietar. SC „United Properties” SRL nu avea să încheie contractul cu SRL „Admin – Activ”, dacă avea să știe că obiectul contractului (bunurile imobile) nu sunt proprietatea SRL „Admin – Activ”, or în atare condiții, însuși scopul contractului nu putea fi atins.

64. Consideră instanța, deși, cerința de declararea nulității a fost înaintată în cererea reconvențională, instanța urmează întîi de toate sa se expună pe marginea acestei solicitări, or, circumstanțele de fapt și unele cerințe a reclamanților sunt întemeiate, inclusiv și pe acest act.

65. Astfel, c***u referire la cererea reconvențională depusă de SC „United Properties” SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ”, instanța consideră că aceasta urmează a fi admisă ca una întemeiată, din următoarele considerente:***

66. La data 11 ianuarie 2020 între SRL „Floxal – Plus” în calitate de Societate Proprietar și SRL „Admin – Activ” în calitate de Societate Manager a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 01-01/20, obiectul căruia potrivit pct. 1.5 a constituit imobilul cu nr. cadastral *****aflat pe adresa *****, reprezentînd construcții cu o suprafață totală de 7400 metri pătrați și terenul aferent cu număr cadastral *****.01, avînd o suprafață de 0,42 ha, proprietatea Societății Proprietar, denumită în continuare BM.

67. Potrivit pct. 2.5 al prezentului contract s-a stabilit un șir de drepturi și obligații Societății Manager, la caz SRL „Admin – Activ”, după cum urmează: Societate Manager este în drept să întreprindă vis-a-vis de bunurile administrate orice acțiuni juridice și efective, orientate spre atingerea scopurilor stipulate în prezentul contract; să încheie în nume propriu tranzacții cu bunurile administrate în condițiile prezentului contract; să dispună în relațiile cu terții de prerogativele unui proprietar în limitele împuternicirilor sale stabilite de prezentul contract; să reprezinte interesele SP în scopul realizării obiectului prezentului contract; să acționeze în interesul comun al părților stabilit de prezentul contract în nume și pe cont propriu; să efectueze reparații capitale, reconstrucția BM- precum și orice alte cheltuieli semnificative din contul veniturilor realizate din exploatarea economică a BM-

obiect al prezentului contract cu acordul mutual al părților. [...] Totodată, SRL „Admin – Activ", în calitate de Societate Manager are obligația să manifeste în raport cu BM diligența unui profesionist; să organizeze managementul riscurilor, inclusiv financiare; să asigure riscurile aferente activității comune, inclusiv prin intermediul unor mecanisme juridice; să reprezinte și să apere interesele comune rezultate din prezentul contract în toate organele de stat, instanțe de judecată și în relațiile cu terții; să informeze SP despre apariția Situațiilor care ar afecta interesele lui și/sau pot afecta drepturile acestuia față de BM; să informeze persoanele terțe, cu care va stabili raporturi juridice legate sau în scopul realizării obiectului prezentului contract, despre calitatea în care acționează și împuternicirile sale stabilite de prezentul contract; să nu întreprindă acțiuni din numele SP ce ar putea greva bunurile sale cu obligații fără acordul prealabil al acestuia; să nu înstrăineze, gajeze, greveze cu ipotecă și alte drepturi reale bunurile administrate în condițiile prezentului contract; să asigure și să efectueze controlul în vederea respectării normelor antiincendiare, sanitare etc., stabilite de legislația în vigoare din contul veniturilor comune; să calculeze și să asigure achitarea în termen taxele, impozitele și alte plăți aferente BM sau activității legate de realizarea obiectului prezentului contract; să asigure înregistrarea drepturilor în privința BM rezultate în condițiile prezentului contract; să asigure supravegherea respectării normativelor stabilite la exploatarea rețelelor inginerești și a utilajului electric; să asigure achitarea tuturor plăților legate de exploatarea BM; să acționeze în vederea realizării obiectului prezentului contact în temeiul acordului comun al părților și/sau conform planurilor de activitate aprobate de părți.

68. Totodată, potrivit pct. 2.6 al prezentului contract SRL „Admin – Activ" în calitate de Societate Manager, *nu va avea dreptul [...] să încredințeze altor persoane, fără acordul Societății Proprietar, exercitarea drepturilor și obligațiilor sale.*

69. Ulterior, la data de 03 mai 2021 între SRL „Admin–Activ" în calitate de Societate Proprietar și SRL „United Properties" în calitate de Societate Manager a fost încheiat contractul de activitate comună nr. 0305/21, conform pct. 1.5 al căruia s-a stabilit că, prin bunuri imobiliare, se va subînțelege: Teren pentru construcții, cu suprafața de 0,4296 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa *****; Construcție comercială cu suprafața de 7 422,1 mp., cu nr. cadastral. *****.01, amplasată pe adresa *****; Construcție, cu suprafața de 67,0 mp., cu nr. cadastral *****.02, amplasată pe adresa *****; Construcție accesorie, cu suprafața de 488,8 mp., cu nr. cadastral *****.03, amplasată pe adresa *****, reprezentînd spații imobiliare proprietate a Societății Proprietar, denumite în continuare BI (bunuri imobile).

70. Prin cerere reconvențională SRL „United Properties" a solicitat declararea nulității contractului de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021 încheiat între SRL "Admin-Activ" și SC "United-Properties" SRL, întemeindu-și pretențiile în baza art. 339 și 341 din Cod civil.

71. În speță, reține instanța că, conform prevederilor art. 992 din Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se

stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

72. Potrivit art. 327 din Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă). În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nulitatea actului juridic bilateral sau multilateral poate fi constatată sau declarată și prin acordul părților.

73. Conform art. 328 alin. (1) și (2) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât 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. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.

74. Potrivit prevederilor art. 339, alin. (1)-(4) Cod civil, (1) Actul juridic încheiat în baza unei erori esențiale poate fi declarat nul de instanța de judecată dacă cealaltă parte sau terțul destinatar al actului juridic unilateral știa sau, după caz, trebuia să știe despre această eroare. (2) Eroarea este esențială dacă la încheierea actului juridic a existat o falsă reprezentare referitoare la: a) natura actului juridic; b) calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic; c) cealaltă parte a actului juridic sau terțul beneficiar al actului juridic, în cazul în care identitatea sau calitățile acestora sînt hotărîtoare pentru încheierea actului juridic. (3) Eroarea care privește simplele motive ale actului juridic nu este esențială, cu excepția cazului în care prin voința părților asemenea motive au fost considerate hotărîtoare. (4) Eroarea imputabilă celui al cărui consimțământ este viciat nu poate servi temei pentru anularea actului juridic. În special, actul juridic nu poate fi anulat dacă faptul asupra căruia a purtat eroarea putea fi, după împrejurări, cunoscut cu diligență rezonabilă.

75. Potrivit art. 341, alin. (1)-(3) Cod civil, (1) Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. (2) Dacă una dintre părţi trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credinţe, se putea aştepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. (3) Actul juridic este anulabil și atunci cînd dolul provine de la reprezentantul, prepusul ori gerantul afacerilor celeilalte părți.

76. Din conținutul normei reținute se desprinde că, dolul constă în inducerea în eroare a unei persoane prin mijloace dolosive sau viclene pentru a o determina să încheie un act juridic.

77. Totodată, instanța ține important să menționeze prevederile art. 509 Cod civil, care stipulează, că (1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană

pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credință. (3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ. (4) Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate. Iar potrivit art. 510, Cod civil, (1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

78. În aceasta ordine de idei instanța de judecată reține că, potrivit extrasului din registru bunurilor imobile, eliberat de ASP Departamentul Cadastru, se atestă că dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren cu nr. cadastral *****, și bunurilor imobile construcții nu nr. cadastrale *****.01, *****.02 și *****.03 este înregistrat în următoare ordine: pct. 2.2 bun imobil ***** și *****.01 după ÎCS ”Floxal Plus” SRL cu cotă parte 1.0; pct. 2.3 bun imobil *****.02 după ÎCS ”Floxal Plus” SRL cu cotă parte 1.0; pct. 2.4 bun imobil *****.03 după ÎCS ”Floxal Plus” SRL cu cotă parte 1.0; pct. 2.5 bunuri imobile *****, *****.01, *****.02, *****,03 după ÎCS ”Floxal Plus” SRL cu cotă parte 15%, înregistrare provizorie în temeiul contractului de societate civilă nr.1-03 din 04.01.2022; pct. 2.6 bunuri imobile *****, *****.01, *****.02, *****,03 după SRL „Mondicom-Grup” cu cotă parte 15%, înregistrare provizorie în temeiul contractului de societate civilă nr.1-03 din 04.01.2022; pct. 2.7 bunuri imobile *****, *****.01, *****.02, *****,03 după ÎCS ”Constr-Prim Industria” SRL cu cotă parte 70%, înregistrare provizorie în temeiul contractului de societate civilă nr.1-03 din 04.01.2022. (f.d.38-39, Vol. I)

79. Prin urmare, probatoriul cauzei atestă că, SRL „Admin- Activ” nu este și niciodată nu a fost proprietar al bunurilor imobile, situate în *****, care sunt obiectul contractului de societate civilă nr. 0305/21 din 03.05.2021 încheiat între SRL ”Admin-Activ” și SC ”United-Properties” SRL.

80. Astfel, se constată că SRL ”Admin-Activ” nu a informat SC ”United-Properties” SRL despre faptul că nu este proprietar al bunurilor imobile care fac obiectul contractului de activitate comună, inducînd pe ultimul în eroare și acționând dolosiv, cu viclenie, asumându-şi împuterniciri care nu au fost date.

81. În aceasta ordine de idei reține instanța că, nulitatea este sancţiunea de drept civil ce intervine în cazul în care, la încheierea actului, nu sunt respectate condiţiile legale pentru valabila sa încheiere. Distincţia dintre nulitatea absolută şi nulitatea relativă se face atât la nivel conceptual, cât şi la nivel de cauze şi regim juridic.

82. Instanța mai reține că, potrivit contractul de activitate comună nr. 0305/21 din 03 mai 2021, pct.2.5 s-a stipulat că, SRL „United Properties”, în calitate de Societate Manager este în drept să întreprindă vis-a-vis de bunurile administrate orice acțiuni juridice și efective, orientate spre atingerea scopurilor stipulate în prezentul contract; să încheie în nume propriu tranzacții cu bunurile administrate în condițiile

prezentului contract; să dispună în relațiile cu terții de prerogativele unui proprietar în limitele împuternicirilor sale stabilite de prezentul contract; să reprezinte interesele SP în scopul realizării obiectului prezentului contract; să acționeze în interesul comun al părților stabilit de prezentul contract în nume și pe cont propriu; să efectueze reparații capitale, reconstrucția BI- precum și orice alte cheltuieli semnificative din contul veniturilor realizate din exploatarea economică a BI- obiect al prezentului contract cu acordul mutual al părților. [...] Totodată, SRL „United Properties", în calitate de Societate Manager are obligația să manifeste în raport cu BI diligența unui profesionist; să organizeze managementul riscurilor, inclusiv financiare; să asigure riscurile aferente activității comune, inclusiv prin intermediul unor mecanisme juridice; să reprezinte și să apere interesele comune rezultate din prezentul contract în toate organele de stat, instanțe de judecată și în relațiile cu terții; să informeze SP despre apariția Situațiilor care ar afecta interesele lui și/sau pot afecta drepturile acestuia față de BI; să informeze persoanele terțe, cu care va stabili raporturi juridice legate sau în scopul realizării obiectului prezentului contract, despre calitatea în care acționează și împuternicirile sale stabilite de prezentul contract; să nu întreprindă acțiuni din numele SP ce ar putea greva bunurile sale cu obligații fără acordul prealabil al acestuia; să nu înstrăineze, gajeze, greveze cu ipotecă și alte drepturi reale bunurile administrate în condițiile prezentului contract; să asigure și să efectueze controlul în vederea respectării normelor antiincendiare, sanitare etc., stabilite de legislația în vigoare din contul veniturilor comune; să calculeze și să asigure achitarea în termen taxele, impozitele și alte plăți aferente BI sau activității legate de realizarea obiectului prezentului contract; să asigure înregistrarea drepturilor în privința BI rezultate în condițiile prezentului contract; să asigure supravegherea respectării normativelor stabilite la exploatarea rețelelor inginerești și a utilajului electric; să asigure achitarea tuturor plăților legate de exploatarea BI; să acționeze în vederea realizării obiectului prezentului contact în temeiul acordului comun al părților și/sau conform planurilor de activitate aprobate de părți. Iar conform pct. 2.6 al contractului, SRL "United Properties" în calitate de Societate Manager, nu are dreptul să vîndă, să gajeze sau să greveze (înstrăineze în al mod) patrimoniul obiect al prezentului contract, să efectueze unele modificări vis-a-vis de BI (cu excepția lucrărilor de renovare curentă), inclusiv să demoleze sau să înalte pereți, să introducă modificări în planul de sistematizare, să revendice destinația specială a clădirii. În cazurile specificate acordul SRL "Admin- Activ" în calitate de Societate Proprietar este obligatoriu.

83. În acest sens, se atestă că, SRL „United Properties", potrivit prevederilor contractuale indicate supra, a avut un șir de drepturi și obligații în privința bunului imobil în litigiu, oferite de SRL "Admin- Activ", care la rîndul său nici nu are drept de proprieta asupra acestui bun.

84. La caz, analizând conținutul contractului de activitate comună nr. 0305/21 din 03.05.2021, instanța a constatat că, la încheierea contractului, nu au fost respectate cu strictețe condițiile de validitate cerute de lege pentru încheierea unui astfel de contract, or, din conținutul normei legale reținute mai sus se desprinde că, dolul

constă în inducerea în eroare a unei persoane prin mijloace dolosive sau viclene pentru a o determina să încheie un act juridic, iar în speță, SC ”United-Properties” SRL a fost dus în eroare de SRL ”Admin-Activ” precum că ultimu este proprietar al bunurilor imobile care fac obiectul contractului în cauză.

85. Avînd în vedere cele relatate, instanța de judecată ajunge la concluzia de admite cererea reconvențională depusă de SC „United Properties” SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” și de declara nul contractul de activitate comună nr.0305/21 din 03.05.2021, încheiat între SRL „Admin-Activ” și SC „United Properties” SRL, or, acesta are ca obiect bunurile imobile care nu sunt propritate a părții care a inovcat că este proprietar al bunurilor, inducînd în eroare cealaltă parte.

86. *Reieşind din soluţia de declarare nulităţii contractul de activitate comună nr.0305/21 din 03.05.2021, instanţa va respinge cerinţele reclamanţilor SRL „Admin-Activ” şi SC „United Properties” SRL cu privire la de restabilire faţadei şi ascensoarele demontate la bunurile imobile indicate în pct.1.5 în contractul de activitate comună nr.0305/21 din 03.05.201.*

87. Totodată, instanța menționează că în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului SC ”Floxal Plus” SRL, avocatul Nicolae Leșan pretențiile sale a întemeiat pe contractul nr.1-03 din 04.01.2022.

88. Instanța menționează că la pct.2.3., contractului menționat supra, la fel ca și în contractul nr.0305/21 din 03.05.2021 sunt indicate bunurile imobile în privința cărora se solicită executarea obligațiunilor contractuale și anume restabilirea fațadelor și ascensoarelor, mai mult în cadrul ședinței de judecată cît reprezentantul SC ”Floxal Plus” SRL cît și SC „United Properties” SRL au confirmat prin derclarațiile sale și nu au negat faptul că merge vorba de bunurile imobile cu nr. cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****.03 din mun.Bălți, Centrul Comercial Unic.

89. În speță, instanța reține că, potrivit prevederilor art. 774, alin. (1)-(3) 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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

90. Potrivit art. 775, alin. (1) Cod civil, Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

91. În conformitate cu 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.

92. Conform art. 858, alin. (1) şi (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.

93. Notează instanța că, executarea obligației contractuale se referă la îndeplinirea de către părțile unui contract a obligațiilor asumate în cadrul acestuia, conform

termenilor și condițiilor stipulate. Reținînd normele legale enunțate, se atestă că, executarea obligației contractuale presupune ca fiecare parte să acționeze conform acordului încheiat, iar dacă una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile, cealaltă parte poate solicita îndeplinirea acestora sau poate solicita repararea prejudiciului cauzat prin neexecutare. Executarea obligației contractuale este esențială pentru asigurarea stabilității și încrederii între părțile unui contract și poate implica diverse măsuri legale, dacă una dintre părți nu își respectă angajamentele asumate.

94. Totodată, potrivit materialelor cauzei se atestă că, la data de 04.01.2022 între SRL „United Properties" în calitate de Asociatul nr. 1, SRL „Floxal Plus" în calitate de Asociatul nr. 2, SRL „Mondicom – Grup" în calitate de Asociatul nr. 3, și SRL „Constr- Prim Industria" în calitate de Asociatul nr. 4, a fost încheiat contract de societate civilă nr. 1-03. (f.d.40-45, Vol. I)

95. Conform pct. 2.1 al contractului, *părțile în condițiile prezentului contract au convenit de a se asocia în cadrul unei societății civile fără a constitui o persoană juridică denumită convențional Societatea Civilă Unic Bălți.*

96. Conform pct. 2.3 și 2.4 al contractului, *societatea civilă constituită în temeiul prezentului contract are ca obiect executarea lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, cu amenajarea locurilor de parcare, în *****, conform documentației de proiect, elaborate în cadrul prezentei societăți civile și aprobate de asociați, din contul reconstrucției imobilelor existente (număr cadastral *****, *****.01, *****.02 și *****.03, *****), amplasate la aceeași adresă *****. Scopul societății: renovarea construcției clădirii existente conform autorizației de construcție nr. 204 din 01.11.2019 (în continuare autorizație de construcție), prin aportul comun al asociaților întru utilizarea ulterioară a construcției pentru necesități proprii, repartizînd asociaților cote părți din bunul imobil nou creat denumit în continuarea Bun viitor, cu titlu de proprietate privată, dobândită în temeiul art. 509 alin. (1) Cod Civil.* Iar, potrivit pct. 2.5 al contractului, *fiecare asociat se obligă unul față de altul să-și aducă aportul social, pentru constituirea și realizarea obiectului societății, în limita și condițiile stabilite în prezentul contract și să desfășoare activitatea la care se obligă prin semnarea prezentului contract.*

97. Potrivit pct. 3.1 al contractului, *asociații în condițiile prezentului contract au convenit de a contribui la realizarea obiectului societății civile cu următoarele aporturi. Aportul Asociatului nr. 1 United Properties SRL constă în: Administrarea societății civile; Executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea subantreprenorilor, din cont și pe risc propriu; Achiziționarea materialelor de construcție necesare, suportarea din cont propriu a cheltuielilor financiare legate de realizarea construcției conform documentației de proiect; Elaborarea și avizarea documentației de proiect, evidența costurilor, supravegherea tehnică și calitatea construcției; obținerea actelor permisive, avizelor, coordonărilor, necesare executării construcției și punerea în exploatare; Asigurarea pazei obiectului, gestionarea proiectului; Gestionarea obiectului renovat cu scopul închirierii de către terți. Aportul asociatului nr. 2 ÎCS „Floxal Plus" SRL constă în imobilele cu nr. cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, situate în *****, în scopul*

*reconstrucției imobilelor existente, în privința căruia deține dreptul de proprietate și autorizația de construcție; acordarea suportului în obținerea, coordonarea documentației de proiect, elaborate de asociatul nr. 1 și actelor de recepție finală și darea în exploatare a construcției executate sub controlul și răspunderea asociatului nr.1. Aportul asociatului nr. 3 SRL „Mondicom-Grup" SRL constă în: imobilul cu nr. cadastral *****.01, situate în *****, în scopul reconstrucției imobilelor existente, în privința căruia deține dreptul de proprietate și autorizația de construcție; acordarea suportului în obținerea, coordonarea documentației de proiect, elaborate de asociatul nr. 1 și actelor de recepție finală și darea în exploatare a construcției executate sub controlul și răspunderea asociatului nr.1. Iar, aportul asociatului nr. 4 ÎCS „Constr- Prim Industria" SRL constă în finanțarea tuturor costurilor necesare edificării construcției, în sumă totală de 1 000 000 Euro.*

98. conform pct. 2.3 și 2.4 al contractului, societatea civilă are ca obiect executarea lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, în *****, conform documentației de proiect, elaborate în cadrul prezentei societăți civile și aprobate de asociați, din contul reconstrucției imobilelor existente (număr cadastral *****, *****.01, *****.02 și *****.03, *****), amplasate la aceeași adresă. Iar scopul societății fiind renovarea construcției clădirii existente conform autorizației de construcție nr. 204 din 01.11.2019 prin aportul comun al asociaților întru utilizarea ulterioară a construcției pentru necesități proprii.

99. Potrivit prevederilor contractuale, și anume pct. 3.1 aportul asociatului nr. 1, în speță a pîrîtului SRL „United Properties", au constituit în administrarea societății civile; Executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea subantreprenorilor, din cont și pe risc propriu; Achiziționarea materialelor de construcție necesare, suportarea din cont propriu a cheltuielilor financiare legate de realizarea construcției conform documentației de proiect; Elaborarea și avizarea documentației de proiect, evidența costurilor, supravegherea tehnică și calitatea construcției; obținerea actelor permisive, avizelor, coordonărilor, necesare executării construcției și punerea în exploatare; Asigurarea pazei obiectului, gestionarea proiectului; Gestionarea obiectului renovat cu scopul închirierii de către terți.

100. Instanța menționează că, la data de 18 august 2022 ÎCS „Floxal Plus" SRL, SRL "Mondicom Grup" și SRL „Constr-Prim Industria", în calitate de asociați în Societatea Civilă „Unic Bălți", au înaintat în adresa SRL „United Properties" notificare, prin care s-a indicat că în legătură cu declanșarea stării de urgență în Republica Moldova datorită conflictului armat din Ucraina, ce influințează asupra termenului și mersului lucrărilor de reconstrucție a Centrului Comercial "Unic Bălți", este necesar de a fi revizuit termenul și lucrările ce urmează de a fi îndeplinite de către SRL„United Properties". Deci, lucrările ce țin de fațade, ascensoare și scări rulante urmează să fie executate pînă la data de 01 noiembrie 2022, iar restul lucrărilor să fie suspendate cu reluarea ulterioară, pînă la data de 01 septembrie 2023. (f.d.12, Vol. I).

101. Aici, instanța va reitera, că în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului ÎCS „Floxal Plus" SRL, avocatul Nicolae Leșan, a invocat faptul că stoparea lucrărilor a avut loc din cauza că SRL „United Properties" nu se încadra în suma de 1mln. de lei, pentru lucrările de renovare, solicîtînd sume de bani mai mari, în nici un fel fel nefiind invocat faptul Stării de Urgență în legătură cu conflictul armat din Ucraina.

102. Relevă instanța că în notificarea menționată, nu a fost indicat anume care lucrări urmează a fi efectuate pînă la 01 noiembrie 2022 - de demolare sau de instalare a fațadelor, ascensoarelor și scărilor rulante. Totodată, în cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului ÎCS "Floxal Plus" SRL a declarat că, pînă la 01.11.2022 urma să fie instalate fațadele și ascensoarele noi la bunul imobil.

103. Însă prin cererea de chemare inițială solicită restabilirea fațadelor și ascensoarelor demontate, nefiind invocată nici norma contractuală, care ar prevedea că pîrîtul SRL „United Properties" poate fi obligat la aceste lucrări, nici norma legală în acest sens.

104. Mai mult, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit că între părțile contractuale nu a fost stabilită o modalitate de conservare (păstrare) a bunurilor demolate, la caz a ascensoarelor, cum nu a fost stabilit și modalitate de utilizare (folosire, reciclare) a bunurilor demolate. La fel, instanței nu a fost prezentată dovada că la bunul imobil litigios au fost instalate ascensoarele și acestea din urmă au fost demolate contrar cărorva prevederi contractuale.

105. ***Totodată, cu referire la cerințele din cauza conexă depusă de SRL „Floxal-Plus" și SRL „Constr-Prim Industria" către SRL „United Properties" și SRL „Inamstro", intervenient accesoriu SRL „Butalexcom", privind executarea obligațiilor contractuale, instanța reține următoarele:***

106. În speță, instanța reține că, în conformitate cu art. 308 coroborat cu art. 309 alin. (4), Cod civil, Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile. Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

107. Potrivit art. 1045, Cod civil, Dacă urmează să fie încheiat între trei sau mai multe părți, contractul nu se consideră încheiat pînă cînd toate părțile sale nu își manifestă consimțămîntul, cu excepția cazurilor în care un contract anterior între toate acele părți sau legea autorizează pe anumite părți să încheie contractul așa încît el va deveni obligatoriu pentru toate părțile. Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și contractului de modificare sau de rezoluțiune a contractului multilateral.

108. Totodată, potrivit prevederilor art. 1926 în acord cu art. 1927 Cod civil, prin contract de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociaţi, participanţi) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărţind între ele foloasele şi pierderile. Contractul de societate civilă trebuie să aibă un obiect licit, constituit în interesul comun al asociaţilor.

109. Potrivit prevederilor stipulate în art. 1928 Cod civil, (1) Dacă pentru vînzarea bunului legea cere o anumită formă sub sancțiunea nulității, atunci aceeași cerință de formă se aplică și contractului de societate civilă care are ca obiect asemenea bun. (2) Contractul de societate civilă trebuie să conţină: a) numele sau denumirea, adresa sau sediul participanţilor; b) drepturile şi obligaţiile fiecărui participant; c) constituirea şi funcţiile conducerii; d) repartizarea cîştigului şi a pierderilor între participanţi; e) procedura eliminării unor participanţi; f) durata societăţii; g) procedura dizolvării societăţii şi împărţirii patrimoniului ei. (3) Contractul de societate civilă nu poate fi modificat, în lipsa unei clauze contrare, decît prin acordul comun al tuturor asociaţilor.

110. Potrivit materialelor cauzei se atestă că, la data de 04.01.2022 între SRL „United Properties" în calitate de Asociatul nr. 1, SRL „Floxal Plus" în calitate de Asociatul nr. 2, SRL „Mondicom – Grup" în calitate de Asociatul nr. 3, și SRL „Constr- Prim Industria" în calitate de Asociatul nr. 4, a fost încheiat contract de societate civilă nr. 1-03. (f.d.40-45, Vol. I)

111. Conform pct. 2.1 al contractului, *părțile în condițiile prezentului contract au convenit de a se asocia în cadrul unei societății civile fără a constitui o persoană juridică denumită convențional Societatea Civilă Unic Bălți.*

112. Conform pct. 2.3 și 2.4 al contractului, *societatea civilă constituită în temeiul prezentului contract are ca obiect executarea lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, cu amenajarea locurilor de parcare, în *****, conform documentației de proiect, elaborate în cadrul prezentei societăți civile și aprobate de asociați, din contul reconstrucției imobilelor existente (număr cadastral *****, *****.01, *****.02 și *****.03, *****), amplasate la aceeași adresă *****. Scopul societății: renovarea construcției clădirii existente conform autorizației de construcție nr. 204 din 01.11.2019 (în continuare autorizație de construcție), prin aportul comun al asociaților întru utilizarea ulterioară a construcției pentru necesități proprii, repartizînd asociaților cote părți din bunul imobil nou creat denumit în continuarea Bun viitor, cu titlu de proprietate privată, dobândită în temeiul art. 509 alin. (1) Cod Civil.* Iar, potrivit pct. 2.5 al contractului, *fiecare asociat se obligă unul față de altul să-și aducă aportul social, pentru constituirea și realizarea obiectului societății, în limita și condițiile stabilite în prezentul contract și să desfășoare activitatea la care se obligă prin semnarea prezentului contract.*

113. Potrivit pct. 3.1 al contractului, *asociații în condițiile prezentului contract au convenit de a contribui la realizarea obiectului societății civile cu următoarele aporturi. Aportul Asociatului nr. 1 United Properties SRL constă în: Administrarea societății civile; Executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea subantreprenorilor, din cont și pe risc propriu; Achiziționarea materialelor de construcție necesare, suportarea din cont propriu a cheltuielilor financiare legate de realizarea construcției conform documentației de proiect; Elaborarea și avizarea documentației de proiect, evidența costurilor, supravegherea tehnică și calitatea construcției; obținerea actelor permisive, avizelor, coordonărilor, necesare*

*executării construcției și punerea în exploatare; Asigurarea pazei obiectului, gestionarea proiectului; Gestionarea obiectului renovat cu scopul închirierii de către terți. Aportul asociatului nr. 2 ÎCS „Floxal Plus" SRL constă în imobilele cu nr. cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, situate în *****, în scopul reconstrucției imobilelor existente, în privința căruia deține dreptul de proprietate și autorizația de construcție; acordarea suportului în obținerea, coordonarea documentației de proiect, elaborate de asociatul nr. 1 și actelor de recepție finală și darea în exploatare a construcției executate sub controlul și răspunderea asociatului nr.1. Aportul asociatului nr. 3 SRL „Mondicom-Grup" SRL constă în: imobilul cu nr. cadastral *****.01, situate în *****, în scopul reconstrucției imobilelor existente, în privința căruia deține dreptul de proprietate și autorizația de construcție; acordarea suportului în obținerea, coordonarea documentației de proiect, elaborate de asociatul nr. 1 și actelor de recepție finală și darea în exploatare a construcției executate sub controlul și răspunderea asociatului nr.1. Iar, aportul asociatului nr. 4 ÎCS „Constr- Prim Industria" SRL constă în finanțarea tuturor costurilor necesare edificării construcției, în sumă totală de 1 000 000 Euro.*

114. Prin cerere de chemare în judecată reclamanții au solicitat obligarea SRL „United Properties" să-și execute obligațiile contractuale în temeiul contractului de societate civilă cu efectuarea lucrările de montare a fațadei, ascensoarelor și escalatoarele la Centrului Comercial Unic Bălți, conform proiectului.

115. Așadar, instanța de judecată menționează că, potrivit prevederilor contractuale sus citate, și anume conform pct. 2.3 și 2.4 al contractului, societatea civilă are ca obiect executarea lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, în *****, conform documentației de proiect, elaborate în cadrul prezentei societăți civile și aprobate de asociați, din contul reconstrucției imobilelor existente (număr cadastral *****, *****.01, *****.02 și *****.03, *****), amplasate la aceeași adresă. Iar scopul societății fiind renovarea construcției clădirii existente conform autorizației de construcție nr. 204 din 01.11.2019 prin aportul comun al asociaților întru utilizarea ulterioară a construcției pentru necesități proprii.

116. Totodată, potrivit prevederilor contractuale, și anume pct. 3.1 aportul asociatului nr. 1, în speță a pîrîtului SRL „United Properties", au constituit în administrarea societății civile; Executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea subantreprenorilor, din cont și pe risc propriu; Achiziționarea materialelor de construcție necesare, suportarea din cont propriu a cheltuielilor financiare legate de realizarea construcției conform documentației de proiect; Elaborarea și avizarea documentației de proiect, evidența costurilor, supravegherea tehnică și calitatea construcției; obținerea actelor permisive, avizelor, coordonărilor, necesare executării construcției și punerea în exploatare; Asigurarea pazei obiectului, gestionarea proiectului; Gestionarea obiectului renovat cu scopul închirierii de către terți.

117. Astfel, atestă instanța că, nu este prevăzută de contract lista exhaustivă a lucrărilor care urmează a fi efectuate de către SRL „United Properties", fiind specificat doar la general executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție sau angajarea

subantreprenorilor, efectuarea lucrărilor de construcție, supravegherea tehnică și calitatea construcției etc..

118. La fel, în contract este indicat că lucrările nominalizate urmează a fi efectuate conform documentației de proiect.

119. La acest capitol instanța menționează că, prin cerere din 18.08.2022 ÎCS ”Floxal Plus” SRL, SRL „Mondicom-Grup” și ÎCS ”Constr-Prim Industria” SRL au solicitat de la SRL„United Properties” în termen de trei zile prezentarea următoarelor: 1. Devizul lucrărilor pentru efectuarea reconstrucției a Centrului Comercial ”Unic Bălți”; 2. Mersul lucrărilor de reconstrucție a Centrului Comercial ”Unic Bălți”; 3. Etapele și graficul proiectării de reconstrucție a Centrului Comercial ”Unic Bălți”; 4. Conturile pentru lucrările efectuate și prognozate a Centrului Comercial ”Unic Bălți”; 5. Etapele și graficul lucrărilor de reconstrucție a Centrului Comercial ”Unic Bălți”. (f.d.110, Vol. II)

120. Prin scrisoare din 07.09.2022 SRL„United Properties” a prezentat lui ÎCS ”Floxal Plus” SRL, SRL „Mondicom-Grup” și ÎCS ”Constr-Prim Industria” SRL set de acte solicitate prin cerere din 18.08.2022. (f.d.111-160, Vol. II)

121. Potrivit actelor nominalizate se atestă că, lucrările de construcția fațadei, sistem de escalatoare și ascensoare urma a fi instalate de SRL „Plastal” și SRL „Liftmontaj”, iar sisteme de 4 escalatoare pasageri au fost și achitate de SRL „United Properties” în beneficiul SRL „Liftmontaj”. (f.d.111, Vol. II)

122. Astfel, constată instanța că nu poate fi obligat pîrîtul SRL „United Properties” să efectuarea lucrările de montare a fațadei, ascensoarelor și escalatoarele, or, pentru efectuarea acestora au fost împuternicite subantreprenori.

123. Totodată, instanța de judecată va aprecia critic cele susținute de reprezentantul ÎCS ”Floxal Plus” SRL în cadrul ședinței de judecată, precum că toate lucrările de construcție urma să fie făcute la un preț de 1 000 000 Euro, or, potrivit pct.1 al contractului aportul asociatului nr. 4 ÎCS „Constr- Prim Industria” SRL constă în finanțarea tuturor costurilor necesare edificării construcției, în sumă totală de 1 000 000 Euro, nefiind specificat în contract că aceasta este suma integrală necesară pentru atingerea scopului societății, care constă în renovarea construcției clădirii.

124. La fel, potrivit contractului menționat, SRL „United Properties” la rîndul său, tot are obligații pecuniare care urmează să suporte în realizarea acestui contract (f.d.41 verso vol.I, însă neîndeplinirea acestora nu a fost contestată în instanță și nu poate fi apreciată în nici un fel, alături de pretențiile reprezentantului reclamantului ÎCS „Floxal Plus” SRL referitor costul total al contractului , or, acestea nu fac parte din cerințele înaintate instanței și nu fac parte din obiectul cauzei.

125. Referitor la argumentele părților în privința documentației permisive de construcții, instanța notează că, potrivit prevederilor stipulate la art. 2 din Legea nr. 163 din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie (versiunea în vigoare la data eliberării autorizației de construcție din 28.07.2022), certificat de urbanism pentru proiectare este un act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-

urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect, iar autorizaţie de construire este un act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate.

126. Potrivit art. 4, alin. (1) și (8) din Legea nr. 163 din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie (versiunea în vigoare la data eliberării autorizației de construcție din 28.07.2022), Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului. Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în 2 exemplare. Un exemplar se eliberează solicitantului (beneficiarului), iar altul se păstrează în arhiva emitentului.

127. În conformitate cu art. 5, alin. (1) și (3) din Legea menționată, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii. (3) Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului. (4) La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de pînă la 12 luni.

128. Potrivit art. 12 din Legea nominalizată, (1) Autorizația de construire se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; b) certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite; c) extrasul din documentaţia de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situaţie, plan trasare), faţadele, soluţiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcţie. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect; d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern; e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice); f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) şi proiectant; g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6

alin. (2) şi (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic; i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfăşura activităţi prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

129. Potrivit art. 15 din aceeași Lege, (1) Emitentul autorizaţiei de construire stabileşte termenul de începere a lucrărilor de construcţie de pînă la 6 luni din data eliberării acesteia. (2) Neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizaţia de construire duce la pierderea valabilităţii acesteia, fiind necesară emiterea unei noi autorizaţii în condiţiile prevăzute la art. 12. (3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazuri motivate, dacă lucrările de construcţie nu pot fi începute în termenul stabilit, se poate solicita, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înaintea expirării, prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcţie. Prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcţie poate fi efectuată o singură dată pe un termen de pînă la 6 luni. (5) Durata executării lucrărilor se stabileşte în autorizaţia de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcţie şi documentelor normative. În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate fi prelungită pe un termen calculat în funcţie de volumul lucrărilor de construcţie executat la momentul solicitării prelungirii şi interesul public. (6) În cazul în care lucrările încep în termenul stabilit conform alin. (1) şi (3), autorizaţia de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor.

130. Iar în conformitate cu art. 16 din Legea pre citată, în cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcţie, în documentaţia de proiect se operează modificări care pot afecta prescripţiile stabilite în cadrul regimului arhitectural-urbanistic al certificatului de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcţiei, alinierea construcţiei faţă de străzile adiacente şi distanţele între construcţii, înălţimea construcţiei, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului), este obligatorie obţinerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare şi a unei noi autorizaţii de construire în condiţiile prezentei legi, cu sistarea necondiţionată a lucrărilor pînă la obţinerea noii autorizaţii.

131. Astfel, se constată că, este neîntemeiat argumentul reprezentantului reclamantului ÎCS „Floxal-Plus” expus în cadrul ședinței de judecată, precum că SRL ”United Properties” urma să obțină certificat de urbanism și autorizația de construcție, or Legea stipulează că aceste acte se emit de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, iar în speță SRL ”United Properties” nu este proprietarul bunurilor.

132. Tot aici instanța de judecată notează că, potrivit autorizației de construire nr. 125 din 28 iulie 2022, eliberată de Primarul interimar mun. Bălți, Tatiana Dubițkaia, ca urmare a cererii și a documentelor anexate, depuse de ÎCS ”Floxal Plus” SRL, SRL ”Mondicom-Grup” și ÎCS ”Constr-Prim Industrial” SRL, a fost autorizată executarea lucrărilor de construcție: prelungirea termenului de executare a lucrărilor de reconstrucție a magazinului universal cu extindere, pe imobilul *****.03, situat în *****, în următoarele condiții: respectarea normativelor în vigoare, prevederile

documentației de propiect pentru Etapa 1 de construcție (Autorizația de construire nr. 204 din 01.11.2019) elaborate în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 29 din 30.01.2019 și verificate în mod stabilit, cu respectarea documentației de proiect avizate și coordonate în ordine stabilite. […] Totodată, s-a indicat că termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării prezentei autorizații. Durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși termenele de 12 luni stabilite în proiectul de organizare a executării acestor lucrări. (f.d.35, Vol. I)

133. La fel, la data de 05 octombrie 2022, ca urmare a cererii adresate de ÎCS ”Floxal Plus” SRL, SRL ”Mondicom-Grup” și ÎCS ”Constr-Prim Industrial” SRL, a fost eliberat certificat de urbanism pentru proiectare, pentru reconstrucția construcției nefinalizate existente cu destinație comercială, pentru imobilul cu nr. cadastral ***** situat în *****. (f.d.36-37, Vol. I)

134. În acest sens, instanța de judecată remarcă că autorizația de construcție din 28.07.2022 a fost eliberată anterior certificatului de urbanism din 05.10.2022, pe cînd prevederele legale sus citate stipulează că autorizația de construcție se eliberează în baza certificatului de urbanism.

135. În altă ordine de idei, instanța de judecată reiterează că, la data de 18 august 2022 ÎCS „Floxal Plus” SRL, SRL ”Mondicom Grup” și SRL „Constr-Prim Industria”, în calitate de asociați în Societatea Civilă „Unic Bălți”, au înaintat în adresa SRL „United Properties” notificare, prin care s-a indicat că în legătură cu declanșarea stării de urgență în Republica Moldova datorită conflictului armat din Ucraina, ce influințează asupra termenului și mersului lucrărilor de reconstrucție a Centrului Comercial ”Unic Bălți”, este necesar de a fi revizuit termenul și lucrările ce urmează de a fi îndeplinite de către SRL„United Properties”. Deci, lucrările ce țin de fațade, ascensoare și scări rulante urmează să fie executate pînă la data de **01 noiembrie 2022**, iar restul lucrărilor să fie suspendate cu reluarea ulterioară, pînă la data de **01 septembrie 2023**. (f.d.12, Vol. I)

136. Astfel, se constată că, termen autorizației eliberate la 22 iulie 2022 urma să expire la 22 iulie 2023, pe cînd SRL „United Properties” prin notificare a fost informat despre suspendarea lucrărilor cu reluarea ulterioară, pînă la data de 01 septembrie 2023, deci pînă la data cînd autorizația de construcție eliberată își va pierde valabilitatea, iar careva probe precum că, termen indicat în notificare din 18.08.2022 a fost revizuit, nu au fost prezentate instanței.

137. Avînd în vedere cele relatate, precum și reținînd faptul că prin contract de soacietate civilă nu a fost stipulată obligația SRL „United Properties” de efectuarea lucrările de montare a fațadei, ascensoarelor și escalatoarele, instanța de judecată ajunge la respingerea cerințelor din cauza conexă depusă de SRL „Floxal-Plus” și SRL „Constr-Prim Industria” către SRL „United Properties” și SRL „Inamstro”, intervenient accesoriu SRL „Butalexcom” cu privire la obligarea SRL „United Properties” executării obligațiilor contractuale.

138. În altă ordine de idei, instanța menționează că reclamantul ÎCS „Floxal Plus" SRL a solicitat rezoluțiounea contractelor de locațiune încheiate de către SRL „United Properties" asupra centrului Comercial Unic.

139. La caz, instanța menționează că în cererea de chemare în judecată nu au fost invocate nici circumstanţele de fapt nici cele de drept pe care reclamantul îşi întemeiază pretenţiile.

140. Nu este clar care este motivul solicitării rezoluțiunii contractelor și care contracte se solicită a fi rezolvite.

141. În cadrul ședinței de judecată, la întrebările de concretizate puse de instanță, reprezentantul reclamantului ÎCS „Floxal Plus" SRL, a invocat că nu cunoaște care anume contracte au fost încheiate, cerința nefiind concretizată în acest sens nici cadrul ședinței de judecată.

142. Totodată, prin răspunsul său, SRL „United Properties" a indicat un șir de agenți cu care au fost încheiate contracte de locațiune, însă reclamantul nu a depus toată diligență să indice nici această informație în solicitările sale.

143. Potrivit prevederilor art. 915 alin. (1) Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

144. În conformitate cu art. 916 alin. (1), alin. (2) lit. b), d) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: executarea întocmai a obligației ține de esența contractului și dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

145. În conformitate cu art. 918 Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune înainte de scadența obligației contractuale dacă debitorul a declarat că nu va executa obligația sau pe altă cale este clar că nu o va executa, cu condiția, în toate cazurile, că neexecutarea ar fi fost esențială.

146. Potrivit art. 921 alin. (1) și (2) Cod civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecata să declare rezoluțiunea prin hotărîre judecătorească.

147. Totodată, conform art. 1084, Cod civil, (1) Un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților. (2) Una sau ambele părți își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor, pentru alte motive sau fără motiv. (3) Contractul prin care părțile provoacă rezoluțiunea (contract de rezoluțiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluțiunii. (4) Rezoluțiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

148. Reține instanța că, rezoluțiunea este sancțiunea civilă utilizată pentru dispunerea încetării contractelor cu executare instantanee sau imediată. Ceea ce înseamnă că

contractele se execută de îndată și imediat, moment care coincide, de regulă, cu momentul încheierii contractului.

149. Rezoluțiunea unui contract solicitată de o persoană terță se referă la situațiile în care o persoană care nu este parte la contract solicită instanței desființarea unui contract între alte două părți. Deși principiul general este că doar părțile contractului pot solicita rezoluțiunea acestuia, legea recunoaște anumite cazuri în care o persoană terță poate interveni pentru a solicita desființarea unui contract, în principal atunci când aceasta are un interes legitim în respectiva procedură. Persoana terță va trebui să aducă dovezi clare care să susțină faptul că este afectată de contractul încheiat între cele două părți și că are un interes legitim în a solicita desființarea acestuia. De exemplu, dacă o persoană revendică un bun sau are un drept de creanță, va trebui să demonstreze că este prejudiciată de existența unui contract între terți.

150. Astfel, se constată că, deși, în general, doar părțile unui contract pot solicita rezoluțiunea acestuia, există excepții în care o persoană terță poate solicita desființarea unui contract, în special atunci când aceasta are un interes legitim sau drepturi care sunt afectate de respectivul contract. Aceste acțiuni se bazează pe protecția drepturilor și intereselor terțelor persoane care pot fi afectate de actele juridice între alte părți. Astfel, o persoană terță poate interveni pentru a proteja drepturile sale legale sau pentru a preveni un prejudiciu ce i-ar putea fi cauzat.

151. Reiterează instanța că, nu poate fi solicitat de reclamanți rezoluțiunea contractelor de locațiune la care ultimii nu sunt parte. Mai mult decât atât, reclamanții nu indică concret numărul, data încheierii, părțile și obiectul contractelor, rezoluțiunea cărora se solicită. La fel, instanța atrage atenția că, instituția de rezoluțiune se aplică doar în cazurile când are loc neexecutarea obligațiilor contractuale și se face doar între părțile contractului. Astfel, nu poate fi invocată rezoluțiunea contractelor de locațiune de către reclamanți, care nu au nici o calitate în aceste contracte, or, rezoluțiunea neîntemeiată al acestor contracte, va încălca drepturile eventualelor locatari, care nici nu sunt parte la acest proces de judecată.

152. Deci, reclamanții solicitînd rezoluțiunea contractelor de locațiune încheiate de către SRL „United Properties” asupra Centrului Comercial „Unic” nu au specificat care anume contracte urmează a fi reziliate, acestea nefiind prezentate instanței. Mai mult, nu au fost prezentat instanței careva probe, care ar atesta că acestea contracte într-un mod oarecare afectează drepturile reclamanților.

153. În această ordine de idei, instanța notează că, sarcina pozitivă de probațiune aparține, potrivit dispozițiilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, reclamanților ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ”, acestea urmând să probeze solicitările sale prin probe pertinente şi admisibile, potrivit art. 121 şi art. 122 Cod de procedură civilă, or, pentru rezoluțiunea contractelor o persoană terță poate interveni în cazul necesității de a proteja drepturile sale legale sau pentru a preveni un prejudiciu ce i-ar putea fi cauzat.

154. Avînd în vedere cele relatate instanța constată că, reclamanții, fiind persoane terțe, nu pot invoca necesitatea rezoluțiunii contractelor de locațiune încheiate de către SRL „United Properties” asupra Centrului Comercial „Unic”, or, nu au fost dovedite

prejudicii care au fost aduse reclamanților, nefiind prezentate careva probe în acest sens.

155. Astfel, din cele relatate se constată că reclamanții ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” nu au adus instanței argumente plauzibile și probe concludente și pertinente în vederea susținerii poziției sale, motiv pentru care instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” împotriva SC „United Properties” SRL privind obligarea de a restabili fațada și ascensoarele demontate la bunurile imobile și rezoluțiunea contractelor de locațiune.

156.

În conformitate cu art.art. 236, 238-241 CPC RM, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” împotriva SC „United Properties” SRL privind obligarea de a restabili fațada și ascensoarele demontate la bunurile imobile și rezoluțiunea contractelor de locațiune și cerințele din cauza conexă depusă de SRL „Floxal-Plus” și SRL „Constr-Prim Industria” către SRL „United Properties” și SRL „Inamstro”, intervenient accesoriu SRL „Butalexcom” cu privire la obligarea SRL „United Properties” executării obligațiilor contractuale.

Se admite cererea reconvențională depusă de SC „United Properties” SRL împotriva ÎCS „Floxal Plus” SRL și SRL „Admin-Activ” cu privire la declararea nulității contractului de activitate comună.

Se declară nulitatea contractului de activitate comună nr.0305/21 din 03.05.2021, încheiat între SRL „Admin-Activ” și SC „United Properties” SRL.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Central).

Președintele ședinței,
Judecătorul: **Snejana Dubceac**