Dosar nr.2i-236-2/20

H O T Ă R Î R E
Î N N U M E L E L E G I I
Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 08 aprilie 2026 în mun. Chişinău
Hotărârea integrală întocmită la 07 mai 2026

Judecătoria Chişinău
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Gheorghe MÎȚU
Grefier Olga SUȘCHEVICI

Cu participarea:
Reclamantului ***** și reprezentantului său – avocatul *****
Reprezentantului pîrîtului ***** – avocatul *****
Reprezentanților pîrîtului S.A. ”Asidcons” – lichidatorul ***** și avocatul *****
Reprezentantului copîrîtului ***** – avocatul *****
În lipsa:
Reclamanților – *****, *****, *****, legal citați
Reprezentantului intervenientului accesoriu Primarul General al mun. Chișinău, legal citat

Examinînd în ședința de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de *****, *****, *****, ***** către S.A. ”Asidcons”, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** privind declararea nulității actului juridic, repunerea părților în poziția anterioară, evacuarea din bunul imobil, excluderea bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) și rectificarea registrului bunurilor imobile și acțiunea reconvențională depusă de ***** către *****, *****, *****, ***** privind constatrea dobîndirii cu bună-credință a dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces.

La data de 02.03.2022, reclamanții *****, *****, *****, ***** au depus cerere de chemare în judecată către S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) și ***** prin care au solicitat:

1. Declararea nulității procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022 a bunului imobil *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral - *****).

2. Repunerea părților contractante la poziția anterioară semnării actelor juridice contestate, prin radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a lui ***** asupra bunului imobil cu *****, situat în mun. Chișinău, *****.

3. Evacuarea pârâtului ***** din apartamentul *****, *****, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ.

4. Excluderea apartamentului *****, *****, mun. Chișinău din masa debitoare a SA „Asidcons" în proces de insolvabilitate.

5. Încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecată legate de plata taxei de stat în sumă de 3100 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10000 lei.

În motivarea acțiunii reclamanții au menționat că la 02.08.1999 Guvernul Republicii Moldova a adoptat Hotărîrea Nr. 736 prin care s-a pus în sarcina Primăriei mun. Chișinău repartizarea reclamantului Ion Morei, pe atunci, deputat în Parlamentul Republicii Moldova, și membrilor familiei sale, a unui apartament cu 4 odăi.

Prin demersul nr. 01-113/1475 din 30.11.1999, Primăria mun. Chisinău a solicitat de la S.A. „Transconstrucția" să-i transmită în contul datoriilor acumulate, un apartament cu 4 odăi în blocul locativ nr. 23/1 din str. Petru Movilă, mun. Chisinău.

Prin actul de predare-primire din 28.11.1999, S.A. „Asidcons" (la acel moment S.A. „Transconstrucția") a transmis la balanța Primăriei mun. Chisinău, în contul achitărilor reciproce, apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău.

La data de 06.12.1999 Primăria mun. Chișinău a adoptat Decizia nr. 3/19, prin care a dispus repartizarea apartamentului nominalizat reclamantului ***** și membrilor familiei sale, iar la 29.12.1999 a fost eliberat Ordinul de repartiție nr. 009459 seria Ci, pentru instalarea reclamanților în acest apartament.

Reclamanții au deținut în posesie această locuință până în luna februarie 2022, când, profitând de absența lor temporară, în apartament s-a instalat abuziv pîrîtul *****, schimbând lacătul de la ușă.

Pârâtul a explicat că a procurat acest apartament la licitația organizată de administratorul SA „Asidcons" în proces de insolvabilitate - ***** și se consideră proprietarul acestui imobil.

Astfel, reclamanții, au fost privați ilegal de dreptul de folosință asupra locuinței, care le-a fost repartizată în conformitate cu prevederile legale și acest abuz a fost acoperit cu procesul-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și cu procesul verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022, care au fost întocmite în mod fraudulos, în rezultatul comportamentului dolosiv al fostei conduceri a S.A. „Asidcons", dar și a actualului administrator al acestei societăți, care se află în proces de insolvabilitate.

Fosta conducere a S.A. „Asidcons", după transmiterea acestui imobil la balanța Primăriei mun. Chișinău, în mod dolosiv nu a radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra apartamentului în litigiu.

În același timp, administratorul S.A. „Asidcons" în proces de insolvabilitate, *****, cunoscând despre faptul că această locuință nu este liberă, întrucît aparține cu drept de

folosință reclamanților, a inclus acest bun imobil în masa debitoare și l-a înstrăinat la licitație către pârâtul *****, fără a verifica temeiul legal, în baza căruia reclamanții s-au instalat în această locuință și fără a solicita instanței de judecată evacuarea acestora, în cazul în care ar fi considerat nejustificată instalarea lor.

Legalitatea ordinului de repartiție, eliberat reclamanților pentru instalarea în apartamentul litigios, a fost confirmată prin mai multe hotărâri judecătorești irevocabile, și care, conform art. 123, al. 2 CPC RM, au forța lucrului judecat.

Pîrîții au manifestat un comportament dolosiv, au acționat cu rea-credință, ignorînd realități pe care le cunoșteau și care nu permiteau înstrăinarea în mod legal a imobilului litigios.

În drept, reclamanții au făcut trimitere la prevederile art. 327, alin. (2), 330, alin. (1), 331, alin. (2), (3), (6) și 341, alin. (1), (2), (3), (4) Cod civil (Vol. I, f.d. 5-8).

Cauza a fost repartizată Judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Central), Ceban Alexandru (Vol. I, f.d. 1).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 14 martie 2022 s-a restituit capătul de cerere a reclamanților *****, *****, *****, ***** către S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) și ***** privind excluderea apartamentului *****, *****, mun. Chișinău din masa debitoare a SA „Asidcons” în proces de insolvabilitate (Vol. I, f.d. 28-31).

Deși reclamanții au contestat cu recurs Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 14 martie 2022 (Vol. I, f.d. 86-88), prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2022 recursul a fost respins (Vol. I, f.d. 89-94).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 04 aprilie 2022 s-a primit în procedură de examinare acțiunea civilă înaintată de reclamanți (Vol. I, f.d. 39-41).

Ulterior, reclamanții au depus cerere de completare și modificare a acțiunii prin care au completat acțiunea inițială cu o pretenție accesorie prin care au solicitat: excluderea apartamentului *****, *****, mun. Chișinău din masa debitoare a S.A. ”Asidcons”, în proces de insolvabilitate, ca și consecință a declarării nulității procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022 a bunului imobil *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) și modificarea (completarea) acțiunii cu temeiul de nulitate prevăzut la art. 334, alin (2) Cod Civil RM (Vol. I, f.d. 74-76).

Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 30 mai 2023 s-a respins acțiunea civilă înaintată de reclamanți (Vol. I, f.d. 156, 158-173).

Reclamanții au depus apel împotriva Hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 30 mai 2023 (Vol. I, f.d. 174-175; 185-192), iar prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2023, apelul a fost admis, s-a casat Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 30 mai 2023 și s-a remis cauza la rejudecare în instanța de insolvabilitate, Judecătoria Chișinău (sediul Central), în alt complet de judecată (Vol. I, f.d. 211-220).

La data de 28.11.2023 cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reclamanții *****, *****, *****, ***** către S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) și ***** privind declararea nulității actului juridic, repunerea părților în poziția anterioară, evacuarea din bunul imobil și excluderea bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) a fost repartizată aleatoriu judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Central), Gheorghe Mîțu (Vol. I, f.d. 225).

La data de 03.07.2024 reclamanții au depus o cerere de completare a acțiunii prin care au completat cererea inițială de chemare în judecată cu două pretenții accesorii, prin care au solicitat:

1. Evacuarea din apartamentul *****, *****, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ a pârâtului *****, a membrilor familiei sale și a altor persoane, care sunt instalate eventual în această locuință.

2. Radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a SA „Asidcons” asupra bunului imobil cu *****, situat în mun. Chișinău, ***** (Vol. II, f.d. 22-23).

La data de 21.10.2024 pîrîtul ***** a depus acțiune reconvențională prin care a solicitat constatarea dobîndirii cu bună-credință a dreptului de proprietate înregistrat în registrul bunurilor imobile a apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău, nr. cadastral ***** și încasarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată din contul reclamanților (Vol. II, f.d. 40-44).

În motivarea acțiunii reconvenționale a menționat că în cadrul procesului de insolvabilitate, la data de 14.02.2022 ***** a procurat prin licitație publică - apartamentul ***** din str. Mitropolit *****, mun. Chișinău, nr. cad. *****, fiind declarat învingător în temeiul procesului-verbal al licitației cu strigare din 10.02.2022. Prețul apartamentului în sumă de 1 789 984 lei a fost achitat integral.

La data de 22.03.2022, reclamanții *****, *****, ***** și ***** au depus cerere de chemare în judecată față de S.A. ”Asidcons” în proces de insolvabilitate, *****, cu participarea intervenientului principal Primarul General al mun. Chișinău cu privire la declararea nulității actelor de licitație, radierea dreptului său de proprietate asupra apartamentului ***** din str. Mitropolit *****, mun. Chișinău, nr. cad. *****, evacuarea sa din acest bun imobil și separarea acestui bun imobil din masa debitoare a debitorului S.A. ”Asidcons”.

În motivarea cererii de chemare în judecată, ***** și avocatul dumnealui Ștefan Niță a susținut că Ion Morei, împreună cu familia sa deținea un drept de locuință în bunul imobil - apartamentul ***** din str. Mitropolit *****, mun. Chișinău, nr. cad. *****, în temeiul unui Ordin de repartiție recunoscut valabil în temeiul unei hotărîri judecătorești. În opinia lui, bunul imobil nu făcea parte din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” și nu putea fi înstrăinat la licitație.

Depunerea cererii de chemare în judecată de către domnul ***** prin care solicită evacuarea lui ***** din bunul imobil cu anularea actelor de licitație, îl impune pe pîrîtul ***** să depună prezenta acțiune reconvențională prin care solicită constatarea

unui element esențial, și anume buna credință la dobîndirea bunului imobil de către *****, după cum urmează.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 30 mai 2023 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată a reclamanților *****, *****, ***** și ***** privind excluderea din masa debitoare a SA „Asidcons” (în procedura falimentului) a bunului imobil apartamentului ***** din mun. Chișinău ***** (nr. cadastral - *****), declararea nulității procesului-verbal a licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14 februarie 2022, repunerea părților în poziție anterioară semnării actelor juridice contestate, prin radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a lui ***** din apartamentul ***** din mun. Chișinău ***** cu evacuarea acestuia fără acordarea altui spațiu locativ.

Hotărîrea a fost contestată cu apel de către *****, reprezentat de avocatul *****.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 14.11.2023 s-a admisa apelul declarat de către *****, reprezentat de avocatul *****; s-a casat hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 30 mai 2023 cu remiterea cauzei în instanța de insolvabilitate la Judecătoria Chișinău (sediul Central), în alt complet de judecată.

În motivarea deciziei, instanța de apel a reținut că la examinarea cauzei în fond, prima instanță nu a luat în considerație hotărîrile judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a constatat legalitatea ordinului de repartiție nr. Ci 0094549 din 29.12.1999 eliberat de Primăria mun. Chișinău privind instalarea lui ***** și a familiei sale, în apartamentul ***** din ***** mun. Chișinău, precum și lipsa temeiului de evacuare a acestora din apartament.

Totodată, în Decizia Curții de Apel Chișinău din 14.11.2023, instanța de apel a statuat următoarele: **”**În acest context, instanța de apel consideră necesar a menționa că, efectul pozitiv al puterii lucrului judecat se manifestă ca prezumție, mijloc de probă de natură să demonstreze ceva în legătură cu raporturile juridice dintre părți, venind să demonstreze modalitatea în care au fost dezlegate anterior anumite aspecte litigioase în raporturile dintre părți, fără posibilitatea de a se statua diferit. Altfel spus, efectul pozitiv al lucrului judecat se impune într-un al doilea proces care nu prezintă tripla identitate cu primul, dar din care are legătură cu aspectul litigios dezlegat anterior, fără posibilitatea de a mai fi contrazis. Această reglementare a puterii de lucru judecat în forma prezumției vine să asigure, din nevoia de ordine și stabilitate juridică, evitarea contrazicerilor între considerentele hotărârilor judecătorești. Prezumția nu oprește judecata celui de-al doilea proces, ci doar ușurează sarcina probațiunii, aducând în fața instanței constatări ale unor raporturi juridice făcute cu ocazia judecății anterioare și care nu pot fi ignorate.**”**

Astfel, instanța de apel s-a pronunțat în privința dreptului de locuință a cet. ***** și a familiei sale la situația anterioară intentării procesului de insolvabilitate și desfășurării licitației publice.

La momentul actual, situația este una diferită de cea a momentului dobîndirii dreptului de locuință a cet. *****, acordat prin ordinul de repartiție din 29.12.1999, deoarece la 10.02.2022 reclamantul *****, împreună cu soția sa, au dobîndit dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios, care de asemenea, include și dreptul de locuință al lor și al celor 4 copii minori, cu toții locuind în acest bun imobil.

Astfel, dreptul fiecăruia la bunul imobil litigios urmează de stabilit în raport cu situația curentă, actuală, începînd cu data procurării apartamentului în urma desfășurării licitației publice.

***** locuiește împreună cu soția într-o casă individuală de locuit în mun. Chișinău, iar în ședința de judecată a mai declarat că a mai privatizat o locuință.

În ce privește reclamantul *****, dînsul a procurat apartamentul litigios pentru a locui, el cu soția și cei 4 copii. Pînă la procurare, ***** nu deținuse în proprietate niciun apartament în mun. Chișinău, acesta fiind unica locuință pe care o deține.

Reclamantul ***** a procurat acest apartament cu bună credință, deoarece dînsul nu cunoștea că la momentul desfășurării licitației, ***** sau alte persoane pretind la bunul imobil în baza unui drept de locuință.

Bună credință a reclamantului ***** în calitate de cumpărător se confirmă prin faptul, că la data procurării (10.02.2022), în Registrul bunurilor imobile nu erau careva mențiuni, grevări, notări, interdicții în baza unui pretins drept de locuință, și nici nu erau înscrise careva acte juridice, la caz ordinul de repartiție sau hotărîri judecătorești irevocabile prezentate de ***** în instanța de judecată.

Despre licitație, ***** a aflat prin intermediul Monitorului Oficial publicat la 04.02.2022 (Vol. I, f.d. 122). Dînsul a achitat acontul și taxa de participare, a depus cererea de participare la licitație, s-a prezentat la licitație, unde mai erau și alți participanți, în urma participării, a fost declarat cîștigător al licitației, acceptînd oferta de cumpărare în sumă de 1 653 344 lei.

În acest context, reclamantul ***** se consideră în mod firesc drept de cumpărător de bună credință la procurarea bunului imobil - apartamentul ***** din str. Mitropolit *****, mun. Chișinău, nr. cad. *****, deoarece el nu a cunoscut despre invocarea vreunor pretenții din partea cet. ***** sau altor persoane terțe, și nici nu fusese anunțat de administratorul S.A. ”Asidcons” despre anumite situații de conflict apărute cu ***** pînă la data licitației.

Mai mult decît atît, avînd în vedere că reclamantul ***** a procurat bunul la licitație publică, de către ***** nu fuseseră depuse careva dezacorduri, opoziții la vînzare pînă la desfășurarea licitației, nu s-a prezentat la licitație pentru a comunica participanților că bunul supus la licitație este supus unui drept de locuință.

Dumnealui cunoștea despre intenția administratorului insolvabilității de a valorifica bunurile din masa debitoare, inclusiv și apartamentul litigios, fapt confirmat prin propunerea nr. 184 din 05.10.2021 privind folosirea dreptului de preemțiune, și răspunsul domnului ***** la această propunere (Vol. I, f.d. 117, 119).

În această ordine de idei, dobîndirea cu bună credință a unui drept înregistrat, inclusiv în Registrul bunurilor imobil, constituie unul din cazurile de dobîndire a dreptului de proprietate, prevăzute în Cartea 2, Titlul 3, Capitolul 2, secțiunea 1 din Codul civil.

Avînd în vedere că ***** a procurat bunul la licitație publică, ținînd cont de faptul că la data procurării (10.02.2022), în Registrul bunurilor imobile nu erau careva mențiuni, grevări, notări, interdicții în baza unui pretins drept de locuință, și nici nu erau înscrise careva acte juridice, la caz ordinul de repartiție sau hotărîri judecătorești irevocabile prezentate de ***** în instanța de judecată - în acest caz ***** se consideră pe bună dreptate dobînditor de bună credință, care în comparație cu pîrîtul Ion Morei, deține un drept real de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul unui titlu dobîndit prin licitație publică.

Necătînd la acest fapt, se urmărește deposedarea reclamantului și familiei sale, cu 4 copii, din locuința din mun. Chișinău, *****, obținută în mod public, prin licitație de către dl. Ion Morei, care deține mai multe locuințe în mun. Chișinău.

Din aceste motive, a solicitat admiterea acțiunii și constatarea dobîndirii cu bună credință de către *****, a dreptului de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile a apartamentului ***** din mun. Chișinău *****.

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 28 octombrie 2024 s-a primit în procedură de examinare cererea reconvențională înaintată de ***** către *****, *****, ***** și *****, intervenient accesoriu S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) privind constatarea dobîndirii cu bună-credință a dreptului de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile (Vol. II, f.d. 51).

La 09 decembrie 2024 reclamanții *****, *****, ***** și ***** au mai depus o cerere suplimentară privind extinderea cercului de coparticipanți și completarea acțiunii cu pretenții accesorii noi prin care au solicitat evacuarea din apartamentul *****, *****, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ, a pârâților *****, *****, *****, *****, *****, ***** și ***** și rectificarea în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate al S.A. „Asidcons”, în proces de insolvabilitate, asupra apartamentului *****, *****, mun. Chișinău (Vol. II, f.d. 70-72).

În ședința de judecată reclamantul ***** și reprezentantul său – avocatul ***** au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia și respingerea acțiunii reconvenționale.

În ședința de judecată reprezentantul pîrîtului ***** – avocatul ***** a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale și respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de reclamanții *****, *****, ***** și ***** în baza motivelor invocate în referință (Vol. I, f.d. 80-82).

În ședința de judecată reprezentanții pîrîtului S.A. ”Asidcons” – lichidatorul ***** și avocatul ***** au solicitat admiterea acțiunii reconvenționale și respingerea cererii

de chemare în judecată înaintată de reclamanții *****, *****, ***** și ***** în baza motivelor invocate în referință (Vol. I, f.d. 111-112).

În ședința de judecată reprezentantul copîrîtului ***** – avocatul ***** a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale și respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de reclamanții *****, *****, ***** și ***** în baza motivelor invocate în referință (Vol. II, f.d. 105-109).

În ședința de judecată reclamanții - *****, *****, ***** nu s-au prezentat, deși au fost legal citați (Vol. II, f.d. 169-170; 180-192), astfel încît, în temeiul art. 206, alin. (5) CPC s-a dispus examinarea cauzei în lipsa lor.

În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Primarul General al mun. Chișinău nu s-a prezentat, deși a fost legal citat (Vol. II, f.d. 169-170), astfel încît, în temeiul art. 206, alin. (5) CPC s-a dispus examinarea cauzei în lipsa sa. Totodată a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată (Vol. I, f.d. 57-58).

Audiind explicaţiile participanților la proces şi examinând materialele dosarului, instanţa de judecată ajunge la următoarele concluzii.

Din prevederile art. 327, alin. (1) și (2) Cod civil, rezultă că 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).

Din prevederile art. 1, alin. (4) din Legea insolvabilității rezultă că procesul de insolvabilitate se desfăşoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă şi cu cele ale prezentei legi.

Din prevederile art. 240, alin. (3) CPC rezultă: instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Prin cererea de chemare în judecată inițială, și ulterior concretizată și completată reclamanții *****, *****, ***** și ***** au solicitat:

1. Declararea nulității procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022 a bunului imobil *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral - *****).

2. Repunerea părților contractante la poziția anterioară semnării actelor juridice contestate, prin radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a lui ***** asupra bunului imobil cu *****, situat în mun. Chișinău, *****.

3. Evacuarea din apartamentul *****, *****, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ, a pârâților *****, *****, *****, *****, *****, ***** și *****;

4. Rectificarea în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate al S.A. ”Transconstrucția” și S.A. „Asidcons”, în proces de insolvabilitate, asupra apartamentului *****, *****, mun. Chișinău.

5. Excluderea apartamentului *****, *****, mun. Chișinău din masa debitoare a S.A. ”Asidcons”, în proces de insolvabilitate, ca și consecință a declarării nulității

procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022 a bunului imobil *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****);

6. Încasarea solidară din contul pârâților a cheltuielilor de judecată legate de plata taxei de stat în sumă de 43 500 lei, notarea în registrul bunurilor immobile a acțiunii în sumă de 1190 lei și a încheierii de asigurare a acțiunii în sumă de 140 lei, solicitarea din registrul bunurilor immobile a actelor în sumă de 230 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10 000 lei, în total – 55 030 lei (Vol. III, f.d. 1-11).

Astfel, prin raportare la prevederile art. 240, alin. (3) CPC, instanța de judecată va examina acțiunea în limitele pretențiilor formulate de reclamanți și în cele ce urmează se va expune în privința fiecărui capăt de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată înaintată de reclamanții *****, *****, ***** și *****.

Referitor la capătul de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată privind declararea nulității procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022 a bunului imobil apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral - *****), instanța de judecată a constatat în procesul examinării cauzei că apartamentul ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) în conformitate cu Certificatul din 14.01.2025 din registrul Bunurilor Imobile, asupra bunului imobil menționat mai sus, a fost înscris inițial dreptul de proprietate al S.A. ”Asidcons” la 20.07.1999 în baza Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 31/78 din 23.12.1999 (997-V) și Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 24/87 din 15.10.1998 (997-V) (Vol. II, f.d. 74-76).

Din același certificat mai rezultă că la data de 15.02.2022 asupra bunului imobil apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral - *****) și-a înregistrat dreptul de proprietate ***** în baza procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022, a procesului verbal de predare primire nr. 01/2022 din 14.02.2022 și al certificatului de achitare integrală nr. 114 din 14.02.2022.

Din conținutul Extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice *****30 din 08.02.2023 rezultă că procesul de insolvabilitate față de S.A. ”Asidcons” a fost intentat prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr. 2i-236/2020 din 21.05.2021 (Vol. I, f.d. 113).

Prin urmare, prin raportare la prevederile art. 39, alin. (1) din Legea insolvabilității, bunului imobil apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral - *****) făcea parte din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” la data intentării procesului de insolvabilitate față de această societate comercială.

Din prevederile art. 500, alin. (1) Cod civil rezultă că proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Dispoziția, ca atribut al dreptului de proprietate îi conferă titularului acestui drept subiectiv civil real principal posibilitatea de a decide soarta juridică a bunului în nume propriu și interes propriu.

Din prevederile art. 1, alin. (1) din Legea insolvabilității rezultă că scopul prezentei legi este instituirea cadrului juridic privind stabilirea unei proceduri colective pentru satisfacerea creanţelor creditorilor *din contul patrimoniului debitorului* prin aplicarea faţă de acesta a procedurii de restructurare sau a procedurii falimentului şi prin distribuirea produsului finit (s.i.).

Prin urmare, patrimoniul debitorului insolvabil, masa debitoare, constituie sursa principală de satisfacere a creanțelor creditorilor validați în condițiile și măsura în care debitorul nu dispune de lichidități, fiind inapt să-și execute obligațiile pecuniare ajunse la scadență.

Procedura de valorificare a masei debitoare negrevate cu garanții reale este reglementată în art. 117-129 din Legea insolvabilității.

Art. 117, alin. (1) din Legea insolvabilității prevede: după intentarea procedurii falimentului, cu acordul expres al comitetului creditorilor sau, după caz, al adunării creditorilor, lichidatorul *valorifică* **și/sau** *lichidează* neîntârziat, în condiții cât mai avantajoase și în momentul cel mai potrivit, masa debitoare. Termenul de valorificare și/sau de lichidare a masei debitoare nu va depăși 2 ani de la intentarea procedurii falimentului.

Lichidarea masei debitoare are loc prin vînzarea acesteia, iar valorificarea masei debitoare are loc prin una din modalitățile prevăzute de art. 117, alin. (11) din Legea insolvabilității

Art. 117, alin. (11) din Legea insolvabilității prevede: în perioada lichidării masei debitoare, lichidatorul poate valorifica bunurile în bază de concurs, *prin transferul lor în gestiune*, *arendă*, *locațiune*, *uzufruct*, *administrare fiduciară* și *sub alte forme de transmitere a drepturilor de folosință* **și/sau** *de posesiune asupra lor* (s.i.).

În sensul prevederilor art. 117, alin. (3), și (11), art. 118-120 din Legea insolvabilității, se pot distinge următoarele moduri de lichidare și valorificare a masei debitoare:

1. vînzarea la licitație
2. vînzarea prin concurs;
3. vînzarea prin negocieri directe;
4. transferul bunurilor în gestiune,
5. transferul bunurilor în arendă;
6. transferul bunurilor în locațiune;
7. transferul bunurilor în uzufruct;
8. transferul bunurilor în administrare fiduciară și
9. alte forme de transmitere a drepturilor de folosință *și/sau* de posesiune asupra lor.

În procesul examinării cauzei, s-a constatat că în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 34-38 (8078-8082) din 04.02.2022 de către lichidatorul S.A. ”Asidcons” a fost publicat anunțul privind desfășuarea la data de 10.02.2022, ora 11:00 pe adresa: mun. Chișinău, str. Decebal, 76, of. 514 a licitației ”cu strigare” de vînzare a

apartamentului nr. 07 din mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral ***** la prețul inițial de 1 366 400 lei (Vol. I, f.d. 122).

În conformitate cu procesul-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” s-a decis de a vinde cîștigătorului licitației *****, apartamentul ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) la prețul de 1 653 344 lei (Vol. I, f.d. 124).

La data de 14.02.2022 cîștigătorul licitației ***** și lichidatorul S.A. ”Asidcons”, ***** au semnat procesului-verbal nr. 01/2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022 (Vol. I, f.d. 125).

Conform certificatului de achitare integrală se confirmă faptul că cîștigătorul licitației ***** a achitat integral prețul apartamentului ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) în mărime de 1 653 344 lei (Vol. I, f.d. 126).

Procesul-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons”, procesul-verbal nr. 01/2022 din 14.02.2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022 și certificatul de achitare integrală au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data de 15.02.2022, fapt care se probează prin ștampila aplicată de Serviciul Cadastral Teritorial al I.P. ”Agenția Servicii Publice” pe aceste înscrisuri și Certificatul din 16.02.2022 din registrul bunurilor imobile (Vol. I, f.d. 123).

Totodată, s-a mai constatat că în temeiul Ordinului de repartiție nr. 009459 din 29 decembrie 1999 eliberat de Primăria mun. Chișinău, în apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, *****, s-a permis de a se instala cu traiul reclamantul *****, soția acestuia *****, fiul acestuia ***** și fiica sa ***** (Vol. I, f.d. 9).

Totodată, se constată că Primăria mun. Chișinău prin raportare la Certificatul din registrul bunurilor imobile nr. 14.01.2025 nu a avut niciodată un drept de proprietate sau alt drept real limitat asupra apartamentului ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) (Vol. II, f.d. 74-76).

Din prevederile art. 424, alin. (1) Cod civil rezultă că dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii.

Prin raportare la prevederile art. 510, alin. (2), art. 420 și 446 Cod civil, registrul bunurilor imobile este un registru de publicitate cu caracter constitutiv.

Din prevederile art. 416, alin. (1) Cod civil rezultă că dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii.

Prin urmare, atît timp cît dreptul de proprietate al Primăriei mun. Chișinău nu a fost înregistrat niciodată asupra bunului imobil apartamentului ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****), se prezumă, prin raportare la prevederile art. 416, alin. ((1) Cod civil că acest drept nu a existat niciodată în patrimoniul acestei autorități publice.

În același timp, legaliatea Ordinului de repartiție nr. 009459 din 29 decembrie 1999 eliberat de Primăria mun. Chișinău a fost constatată prin mai multe acte judecătorești irevocabile (Vol. I, f.d. 12-23).

La data examinării prezentei cauze civile, acest ordin nu a fost anulat, revocat sau retras de către autoritatea publică emitentă, fapt menționat expres în referința Primăriei mun. Chișinău anexată la materialele cauzei (Vol. I, f.d. 57-58).

Anterior datei la care s-a desfășurat licitația cu strigare a apartamentului ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****), lichidatorul S.A. ”Asidcons” i-a propus lui ***** să cumpere acest bun imobil (f.d. 117-118), publicînd chiar această propunere în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 266-272 (7976-7982) din 05 noiembrie 2021 (Vol. I, f.d. 115).

Însă, ***** prin răspunsul său la propunerea adresată de lichidatorul S.A. ”Asidcons”, *****, a refuzat să cumpere acest bun imobil (Vol. I, f.d. 119-121).

În procesul examinării cauzei s-a mai constatat că în conformitate cu Actul de constarare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 017C-1/2022 din 23.02.2022 întocmit de executorul judecătoresc Ganța-Cupcea Natalia s-a constatat că în apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** se aflau bunuri și persoane necunoscute care nu au droit să se identifice (Vol. I, f.d. 127-132).

Așadar, se constată că nici ***** și nici membrii familiei acestuia *****, ***** și ***** nu locuiau în apartament la data respectivă.

Art. 47 din Legea cu privire la locuințe *****5 din 30.04.2015 prevede că evacuarea fără acordarea altei locuinţe se face în baza hotărîrii judecătoreşti definitive.

La caz, s-a constatat că nu există nici o hotărîre judecătorească definitivă în baza căreia să se fi dispus evacuarea reclamanților din apartamentul respectiv.

În același timp, acest aspect nu poate constitui temei de declarare a nulității procesului-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” și procesului-verbal nr. 01/2022 din 14.02.2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022, la caz nefiind identificat nici un temei de nulitate în acest sens.

Instanța de judecată relevă că în temeiul art. 500, alin. (1) Cod civil, proprietarul poate înstrăina bunul ce-i aparține, chiar dacă acesta se află în posesia și folosința unor terți.

În acest sens, valabilitatea actelor de înstrăinare a bunului nu este condiționată de faptul dacă există terți care au dreptul să folosească bunul respectiv, concluzie ce rezultă din prevederile art. 504 Cod civil, care prevede că schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terţilor asupra bunului, dobîndite cu bună-credinţă anterior transmiterii dreptului de proprietate.â

Astfel, lichidatorul S.A. ”Asidcons” era îndreptățit să expună la licitație și să vîndă apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, *****, iar ***** era în drept să-l cumpere.

Dacă reclamanții ar fi locuit efectiv în acest apartament, în lipsa unei hotărîri judecătorești irevocabile de evacuare a reclamanților din acest bun imobil, ***** nu era în drept să se instaleze cu traiul în apartamentul pe care l-a cumpărat la licitație.

La caz, însă, s-a constatat, că nici ***** și nici ceilalți reclamanți nu locuiau în apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** la data cînd a fost vîndut acest bun imobil din masa debitoare a S.A. ”Asidcons”.

Ordinul de repartiție nr. 009459 din 29 decembrie 1999 eliberat de Primăria mun. Chișinău, asupra legalității căruia s-au expus în mod irevocabil instanțele de judecată, constituie temei de instalare cu traiul a reclamanților *****, *****, ***** și *****, în apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, *****, atît timp cît ordinul respctiv nu este anulat, retras sau revocat.

Din prevederile art. 14 Cod civil, rezultă:

(1) Nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat.

(2) Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.

Faptul că ***** și membrii familiei acestuia nu au locuit *de facto* în acest apartament, constituie culpa lor, care prin raportare la prevederile art. 14 Cod civil nu poate fi invocată la întemeierea pretenţiei privind declararea nulă a procesului-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” și procesului-verbal nr. 01/2022 din 14.02.2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022.

Reieșind din aceste considerente, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge capătul de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată privind declararea nulității procesului-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” și procesului-verbal nr. 01/2022 din 14.02.2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022.

Pe cale de consecință, se resping și capetele de cerere din cuprinsul acțiunii civile, prin care reclamanții au solicitat aplicarea efectelor nulității prin repunerea părților contractante la poziția anterioară semnării actelor juridice contestate, prin radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a lui ***** asupra bunului imobil cu *****, situat în mun. Chișinău, *****, evacuarea din apartamentul *****, *****, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ, a pârâților *****, *****, *****, *****, *****, ***** și ***** și excluderea apartamentului *****, *****, mun. Chișinău din masa debitoare a S.A. ”Asidcons”, în proces de insolvabilitate, ca și consecință a declarării nulității procesului-verbal al licitației cu strigare nr. 01 din 10.02.2022 și a procesului verbal de predare primire nr. 01/22 din 14.02.2022 a bunului imobil - apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****).

Toate aceste capete de cereri din cuprinsul cererii de chemare în judecată înaintată de reclamanți au un caracter accesoriu în raport cu capătul de cerere principal prin care s-a solicitat declararea nulității procesului-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” și procesului-verbal nr. 01/2022 din 14.02.2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022.

În condițiile în care instanța de judecată a respins capătul de cerere principal, se impune concluzia de a respinge și capetele de cereri accesorii din cuprinsul acțiunii civile înaintate de reclamanți, reieșind din principiul de drept conform căruia accesoriul urmează soarta principalului (*accesorium sequitur principale*).

Referitor la capătul de cerere din cuprinsul acțiunii civile înaintate de reclamanți prin care s-a solicitat rectificarea Registrului Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate al S.A. ”Transconstrucția” și S.A. „Asidcons”, în proces de insolvabilitate, asupra apartamentului *****, *****, mun. Chișinău, instanța de judecată relevă că acțiunea în rectificare, prin raportare la prevederile art. 439 Cod civil poate fi admisă doar dacă se probează existența temeiurilor de rectificare.

Din cuprinsul art. 439, alin. (1) Cod civil, rezultă:

(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

La caz, au fost contestate actele juridice în baza cărora pîrîtul ***** a devenit proprietar al bunului imobil apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) și nu actele juridice în baza cărora inițial S.A. ”Transconstrucția” redenumită în S.A. „Asidcons” și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil.

Instanța de judecată reiterează că în procesul examinării cauzei s-a constatat că că în conformitate cu Certificatul din 14.01.2025 din registrul Bunurilor Imobile, asupra bunului imobil apartamentul ***** situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****), a fost înscris inițial dreptul de proprietate al S.A. ”Asidcons” la 20.07.1999 în baza Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 31/78 din 23.12.1999 (997-V) și Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 24/87 din 15.10.1998 (997-V) (Vol. II, f.d. 74-76).

La materialele cauzei nu au fost prezentate hotărîri judecătorești irevocabile emise de instanțele naționale de judecată din care să rezulte anularea Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 31/78 din 23.12.1999 (997-V) și Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 24/87 din 15.10.1998 (997-V).

Alte temeiuri de rectificare la fel nu s-au constatat.

În virtutea prezumției de exactitate pozitivă a datelor din registrele de publicitate, reglementată de art. 416, alin. (1) Cod civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii.

Din prevederile art. 439, alin. (2) Cod civil rezultă că rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

Reieșind din considerentele că S.A. ”Asidcons” nu și-a dat acordul pe cale amiabilă pentru radierea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****), iar temeiuri de radiere la examinarea prezentei cauze nu s-au constatat, se ajunge la concluzia de a respinge și capătul de cerere din cuprinsul acțiunii civile înaintate de reclamanți prin care s-a solicitat rectificarea Registrului Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate al S.A. ”Transconstrucția” și S.A. „Asidcons”, în proces de insolvabilitate, asupra apartamentului *****, *****, mun. Chișinău.

Din prevederile art. 94, alin. (1) Cod de procedură civilă rezultă că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Ținînd cont de faptul că instanța de judecată a respins toate pretențiile reclamanților din acțiunea civilă înaintată, iar aceștea au pierdut procesul, se ajunge la concluzia de a respinge și capătul de cerere prin care reclamanții au solicitat compensarea din contul pîrîților a cheltuielilor de judecată - taxa de stat în sumă de 43 500 lei, notarea în registrul bunurilor immobile a acțiunii în sumă de 1190 lei și a încheierii de asigurare a acțiunii în sumă de 140 lei, solicitarea din registrul bunurilor imobile a actelor în sumă de 230 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10 000 lei, în total – 55 030 lei.

Astfel, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de *****, *****, *****, ***** către S.A. ”Asidcons”, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** privind declararea nulității actului juridic, repunerea părților în poziția anterioară, evacuarea din bunul imobil,

excluderea bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) și rectificarea registrului bunurilor imobile.

Referitor la acțiunea reconvențională depusă de ***** către *****, *****, *****, ***** privind constatrea dobîndirii cu bună-credință a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, instanța de judecată relevă că prin raportare la prevederile art. 509, alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin *ocupaţiune*, *act juridic*, *succesiune*, *accesiune*, *ca efect al dobândirii cu bună-credinţă*, *uzucapiune*, precum şi prin *hotărâre judecătorească* atunci când aceasta este translativă de proprietate (s.i.).

Astfel, în sensul acestei prevederi legale *actul juridic* și *dobândirea dreptului de proprietate ca efect al bunei-credinţe* sunt două modalități diferite de dobîndire a dreptului de proprietate, care se exclude reciproc.

Dobîndirea dreptului de proprietate ca efect al bunei credințe, prin raportare la prevederile art. 523 și 525 Cod civil operează doar dacă actul juridic care a stat la baza dobîndirii dreptului de proprietate a fost declarat ineficient sau nul.

La caz, instanța de judecată nu a constatat temeiuri de ineficiență a procesului-verbal nr. 01 din 10.02.2022 al licitației cu strigare de vînzare a bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” și procesului-verbal nr. 01/2022 din 14.02.2022 de predare-primire a bunului imobil adjudecat la licitația din 10.02.2022, după cum nu a constatat nici temeiuri de nulitate a acestora.

Prin urmare, acțiunea reconvențională se respinge, la caz, constatîndu-se că pîrîtul ***** a dobîndit dreptul de proprietate asupra apartamentului *****, situat în mun. Chișinău, ***** (nr. cadastral *****) în baza unor acte juridice valabile și eficiente.

Ținînd cont de faptul că acțiunea reconvențională a fost respinsă, prin raportare la prevederile art. 94, alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge și pretențiile lui ***** din cuprinsul acesteia privind încasarea cheltuielilor de judecată din contul reclamanților.

Referitor la excepția de ineficiență a Ordinului de repartiție nr. 009459 din 29 decembrie 1999 invocată de reprezentantul reclamantului *****, avocatul ***** prin referința suplimentară (Vol. II, f.d. 206-212), instanța de judecată apreciază că ineficiența unui act juridic se raportează la data emiterii sau încheierii acestuia.

La caz, la data de 29 decembrie 1999 cînd a fost emis Ordinului de repartiție nr. 009459, legislația civilă nu reglementa instituția eficienței, implicit, ineficienței actului juridic civil.

Instituția ineficienței actului juridic civil (art. 357-361 Cod civil) a fost reglementată pentru prima dată în Codul civil, de la 01.03.2019, cînd a intrat în vigoare Legea nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative.

Din prevederile art. 7, alin. (1) Cod civil rezultă că legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse

anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Din prevederile Art. 13 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13 iunie 2002, cu modificările și completările ulterioare, rezultă că dispozițiile art. 360 din Codul civil, introdus prin Legea nr. 133/2018, se aplică consimțământului dat de terț începînd cu 01 martie 2019, chiar dacă actul juridic pentru care se dă consimțământul a fost încheiat înainte de 01 martie 2019.

Respectiv, în condițiile în care legiuitiorul a menționat expres în Art. 13 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, doar art. 360 din Codul civil, nu, însă, și celelalte articole din capitulul IV, Secțiunea a doua a Cărții întîi, intitulat ”Eficiența actelor juridice”, se ajunge la concluzia că prevederile Codului civil prin care se reglementează eficiența actelor juridice, respectiv actele juridice ineficiente, cu excepția art. 360, se aplică de la 01 martie 2019, implicit nu se aplică în raport cu actele juridice încheiate înainte de 01 martie 2019.

Prin urmare, nu poate fi declarat ineficient un act juridic emis sub incidența legii vechi, în condițiile în care acea lege nu reglementa expres această sancțiune aplicabilă actului juridic civil.

Mai mult ca atît, Ordinului de repartiție a locuinței nr. 009459 din 29 decembrie 1999, ca act emis de o autoritate publică locală un act administrativ individual favorabil pentru reclamanți, fiind emis de o autoritate publică în regim de putere publică, menit să organizeze executarea legii, la caz Codul cu privire la locuințe, care era în vigoare la data emiterii ordinului respectiv.

Este inadmisibil ca în cadrul unei proceduri civile contencioase să fie pusă în discuție legaliatea acestui ordin. Competența de a examina legalitatea Ordinului de repartiție a locuinței nr. 009459 din 29 decembrie 1999 o au doar instanțele specializate în examinarea cauzelor de contencios administrativ, iar legislația administrativă niciodată nu a reglementat instituția declarării ineficienței unui act juridic administrativ. Ineficiența poate fi aplicată doar în privința actelor juridice civile.

Rațiunile expuse mai sus, determină instanța de judecată să respingă excepția de ineficiență a Ordinului de repartiție nr. 009459 din 29 decembrie 1999 invocată de reprezentantul reclamantului *****, avocatul ***** prin referința suplimentară (Vol. II, f.d. 206-212).

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de *****, *****, *****, ***** către S.A. ”Asidcons”, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** privind declararea nulității actului juridic, repunerea părților în poziția anterioară, evacuarea din bunul imobil, excluderea bunului din masa debitoare a S.A. ”Asidcons” (în proces de insolvabilitate) și rectificarea registrului bunurilor imobile.

Se respinge acțiunea reconvențională depusă de ***** către *****, *****, *****, ***** privind constatrea dobîndirii cu bună-credință a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Hotărîrea este definitivă și executorie, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile.

Președintele ședinței,
Judecătorul Gheorghe MÎȚU