Dosar nr. 2c-202/20

H O T Ă R Â R E
ÎN NUMELE LEGII

03 iulie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componenţă:
Judecător, preşedinte de şedinţă - Potînga Iurie
Grefier - Lucinschi Cristina, Zamfir Felicia, Ciobanu Constantin

a judecat în şedinţa publică cauza civilă la acţiunea principală formulată de CCL nr.312 împotriva SB-Fainex SRL, intervenienți accesorii Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie privind declararea nulității contractelor de investiții în construcția blocurilor locative, precum și cererea de precizare a obiectului acțiunii prin extinderea cerințelor de declararea nulității a contractelor de cesiune și acțiunile reconvenționale depuse de Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie în contradictoriu cu CCL nr.312 intervenient accesoriu SB-Fainex SRL privind obligarea eliberării actelor și –

A C O N S T A T A T:

I Aspecte de procedură.

La data de 11.04.2017, CCL nr. 312 s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”S.B. Fainex”. solicitînd constatarea nulității Contractelor de investiții încheiat la 14.08.2008 între CCL nr. 312 și SRL ”S.B. Fainex” și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.1-7).

În motivarea cererii de chemare în judecată a fost invocat faptul încheierii la 14 iulie 2008 între Cooperativa de construcții a locuințelor nr. 312. în calitate de executor și SRL ”S.B. Fainex”. în calitate de beneficiar a 2 contracte cu privire la investiră capitalului privat în construcția blocurilor locative, avînd ca obiecte 2 apartamente a cîte 1 odaie, cu suprafața fiecăruia de 54.00 m.p. în blocurile locative ********** și***** din str. *****. mun. Chișinău. S-a invocat nulitatea contractelor pe motiv, că nu au fost autentificate în ordinea prevăzută de lege și nu au fost înregistrate la Oficiul Teritorial Cadastral, fiind lipsit de putere juridică. Solicită reclamantul nulitatea contractului de investiții încheiat la 14.08.2008 încheiat cu SRL ”S.B. Fainex”., precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Ciocana) din 13 aprilie 2017, judecător Ala Malîi a fost acceptată spre examinare cererea de chemare în judecată(f.d.38).

Prin încheierea Vicepreședintelui Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana din 30 martie 2018, s-a dispus redistribuirea cauzei civile altui judecător (f.d. 146).

La data de 31.03.218, prin decretul Președintelui RM, judecătorul AlaMalîi a fost numită în funcție la Curtea de Apel Chișinău, astfel, cauza civila CCL nr.312 împotriva SB-Fainex SRL, intervenienți accesorii Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie privind declararea nulității contractelor de investiții a fost redistribuită judecătorului Ina Dutca (f.d. 147).

La data de 20.01.2020, prin decretul Președintelui RM, judecătorul Ina Dutca a fost numită în funcție la Curtea de Apel Chișinău, astfel, cauza civila CCL nr.312 împotriva SB-Fainex SRL, intervenienți accesorii Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie privind declararea nulității contractelor de investiții a fost redistribuită judecătorului Sergiu Daguța (f.d. 234).

La data de 10.12.2021, cauza civila CCL nr.312 împotriva SB-Fainex SRL, intervenienți accesorii Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie privind declararea nulității contractelor de investiții a fost redistribuită judecătorului Iurie Potîngă (f.d. 3, vol. 2).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 decembrie 2021 (judecător Potînga Iurie) cererea nominalizată a fost primită în procedura contencioasă, în ordine generală, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare.

*****rgumentele părților.

Reclamantul/pârât Cooperativa de construcții a locuințelor nr. 312 în motivarea acțiunii principale a invocat faptul încheierii la 14 iulie 2008 între Cooperativa de construcții a locuințelor nr. 312 în calitate de executor și SRL ”S.B. Fainex” în calitate de beneficiar a 2 contracte cu privire la investiră capitalului privat în construcția blocurilor locative, avînd ca obiecte 2 apartamente a cîte 1 odaie, cu suprafața fiecăruia de 54.00 m.p. în blocurile locative ********** și***** din str. *****. mun. Chișinău. S-a invocat nulitatea contractelor pe motiv, că nu au fost autentificate în ordinea prevăzută de lege și nu au fost înregistrate la Oficiul Teritorial Cadastral, fiind lipsit de putere juridică. Solicită reclamantul nulitatea contractului de investiții încheiat la 14.08.2008 încheiat cu SRL ”S.B. Fainex”., precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Indică reclamantul că, la baza relațiilor dintre reclamant și pîrît este Contractul de antrepriză nr. 2 din 18.02.2005, cu un termen de 3 (trei) ani de executare a lucrărilor. Conform acestui contract, reclamantul are calitatea de „Client", iar pîrîtul calitatea de „Antreprenor", ultimul avînd obligația de a efectua în condițiile prezentului contract lucrări de construcție a blocurilor locative din str. ***** 5 mun. Chișinău. La data de 14.07.2008, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 312, numit în continuare Executor, și SRL „S.B.-Fainex", numit în continuare Beneficiar, au fost încheiate 2 (două) contracte cu privire la investirea capitalului privat în construcția blocurilor locative numit în continuare „CONTRACT", ultimul neavînd calitatea de membru al CCL-312. Potrivit pct. 1.1. din primul contract, Executorul își asumă obligațiunile să construiască din contul investițiilor Beneficiarului și să dee în expluatare unul din apartamentele cu 1 (una) odăi, avînd suprafața totală de 54,00 m.p. situat în blocul locativ nr.***** conform planului general al proiectului. Potrivit pct. 1.1. din al doilea contract, Executorul își asumă obligațiunile să construiască din contul investițiilor Beneficiarului și să dee în expluatare unul din apartamentele cu 1 (una) odăi, avînd suprafața totală de 54,00 m.p. situat în blocul locativ ********** conform planului general al proiectului.

Consideră reclamantul că, aceste contracte sunt afectate de nulitate absolută și nu produc efecte juridice. Reclamantul are un drept născut și actual, care implică constatarea nulității actelor juridice.

Menționează reclamantul că, în conformitate cu prevederile art. 114 al Legii cu privire la locuințe al RSSM din 03.06.1983, în vigoare pînă la 30.11.2015, Cetățenii, care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor de locuit sînt în drept să se înscrie în cooperativa de construire a locuințelor și să primească în această cooperativă un apartament. Potrivit pct. 1.3. din Statutul CCL-312, membri ai Cooperativei de construcție a locuințelor pot deveni cetățenii Republicii Moldova, conform legislației în vigoare. Conform pct. 2.2. din Statut, casele de locuit (apartamentele, odăile) și încăperile anexe ale cooperativei îi aparțin acesteia cu drept de proprietate cooperatistă și nu pot fi înstrăinate, vîndute sau transmise atît integral, cît și parțial, nici întreprinderilor sau organizațiilor, nici unor persoane particulare. În conformitate cu pct. *****2. alin. (2) din Statut, membri noi sunt incluși în componența Coopetarivei de construcție a locuințelor prin Hotărîrea Adunării generale a membrilor. Mai mult, potrivit prevederilor art. 121 din Codul cu privire la locuințe, persoanei, primite în cooperativa de construire a locuințelor, i se acordă în baza hotărîrii adunării generale a membrilor cooperativei, (…), un apartament separat, alcătuit dintr-o cameră sau cîteva camere, potrivit cu numărul membrilor familiei sale, cu suma cotei de participare, depusă de ea, și cu mărimea-limită a spațiului locativ, prevăzută în Statutul model al cooperativei de construire a locuințelor.

Mai indică că, la contractele, nulitatea cărora se solicită, atît hotărîrea de privind includerea în membrii Cooperative, cît și hotărîrea cu privire la acordărea cărorva apartamente lipsește. În circumstanțele enunțate anterior, se atestă cu certitudine că contractele de investiții în construcția blocurilor locative cooperatiste din 14.07.2008, încheiate între reclamant și pîrît sunt lovite de nuitate absolută. Astfel, în conformitate cu prevederile art. 51^1 din Legea cu privire la notariat, Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial, cu condiția prezentării autorizațiilor necesare pentru construcție și a proiectului construcției, aprobat în modul stabilit, precum și a documentelor care confirmă dreptul de proprietate sau de folosință asupra

terenului (dacă notarul nu deţin aceste documente). Mai mult, potrivit prevederilor pct. 6.4. din Contractele de investiţii în construcţiile blocurilor locative din 14.08.2008, a fost inclusă clauza obligatorie de a înregistra prezentele contracte la Oficiul Cadastral Teritorial. Cu toate că beneficiarii solicită actele necesare efectuării înregistrării dreptului de proprietate asupra acestor imobile ultimii nu au prezentat nici un act care ar justifica efectuarea investiţiilor sau achitarea oricăror sume pentru procurarea acestor imobile.

În acest sens, consideră contractele de investiţii în construcţia blocurilor locative, nulitatea cărora se solicit, nu au fost autentificate în ordinea prevăzută de lege şi nu au fost înregistrate la Oficiul Teritorial Cadastral. Astfel, aceste contracte nu au putere juridică şi respectiv sunt nule.

Prin urmare, reclamantul CCL-312 solicită constatarea nulităţii contractelor de investiţii încheiat la 14.08.2008 între CCL nr. 312 şi SRL ”S.B. Fainex” şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În drept, îşi întemeiez acţiunea pe dispoziţiile art. art. 4; 5; 6; 7; 238-240; 243 CPC.

La data de 18 mai 2017, *partea pîrîtă SRL ”S.B. Fainex”* a depus referinţă prin care consideră acţiunea neîntemeiată fapt pentru ce urmează a fi respinsă (f.d.49-52).

Potrivit referinţei S.R.L. „S.B. – FAINEX", indică că, la data de 18.02.2005, între CCL-312 în calitate de beneficiar şi S.R.L. „S.B. – FAINEX" în calitate de Antreprenor General a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 2 (se anexează), conform căruia S.R.L. „S.B. – FAINEX" s-a obligat să execute lucrări de construcţie a blocurilor locative din str. *****, or. Chişinău în conformitate cu prevederile normelor, standardelor şi prescripţiilor tehnice în vigoare (art. 2 al Contractului), iar CCL-312 şi-a asumat corelativ obligaţia de a achita Antreprenorului General pentru execuţia, terminarea şi întreţinerea lucrărilor, valoarea lucrărilor conform contractului la datele şi în modul descris în contract şi în anexele acestuia (art. 10 al Contractului).

Menţionează că, conform pct. 5 din anexa nr. 1 a contractului de antrepriză, părţile stabilesc că Antreprenorul va executa şi va întreţine toate lucrările, va asigura forţă de muncă, materiale, utilaje de construcţie şi obiective cu caracter provizoriu, iar potrivit pct. 14 din aceiaşi anexă, antreprenorul va indica în preţul contractat următoarele lucrări (construcţia blocurilor cu instalarea blocurilor-ferestre şi logii de tip termopan, uşi la intrare de bloc, intrarea în apartament şi în coridor din fier fără finisaj, inclusive lăcat, pereţi tencuiţi, şapa cu termoizolarea podelilor, reţelile ingenereşti cu instalarea contoarelor etc…). Totodată potrivit pct. 7 din aceiaşi anexă, costurile suplimentare generate de executarea dispoziţiilor rămîn pe seama Investitorului.

Mai indică că, la data de 14.07.2008 între CCL-312 în calitate de Executor şi S.R.L. „S.B. – FAINEX" în calitate de Beneficiar a fost încheiate 2 contracte cu privire la investirea capitalului privat în construcţia blocurilor locative cooperatiste cu menire social-culturale din str. ***** or. Chişinău, obiect al cărora fiind, executorul îşi asumă obligaţia să construiască din contul investiţiilor beneficiarului şi să deie în exploatare apartamentele cu 1(una) odaie cu suprafeţele de 54,00 m.p. situate în blocul locativ*****, din str. *****, mun. Chişinău. Conform pct. 2.2. din contracte, preţul apartamentelor cu 1(una) odaie va constitui a cîte 212 684,40 lei fiecare, iar potrivit pct. 2.4 părţile au stabilit că Beneficiarul se obligă să achite preţul contractelor conform decontărilor reciproce dintre părţi.

Relatează că, încheierea contractelor de investiţii sus menţionate au ca bază hotărîrea adunării consiliului CCL-312 din 0*****11.2005 prin care se hotărăşte admiterea Antreprenorului General S.R.L. „S.B. – FAINEX" în rîndurile membrilor CCL-312 cît şi hotărîrea Consiliului CCL-312 din 21 august 2007 prin care a fost hotărît repartizarea Antreprenorului General S.R.L. „S.B. – FAINEX" 2 (două) apartamente cu 1(una) odaie aflate la etajul 1(unu) în blocurile de construcţie *****şi ***** Potrivit pct. *****1. din Statutul CCL-312, Organele de conducere a Cooperativei de construcţie a locuinţelor sunt adunarea generală a membrilor (împuternicitilor) cîrmuirea cooperativei, preşedintele cooperativei, iar conform pct. *****5 sub. 15), în obligaţiile cîrmuirii intră încheierea contractelor, tranzacţiilor din numele cooperativei cît şi evidenţa membrilor cooperativei, care deţin dreptul la primirea apartamentelor eliberate şi întocmirea listelor membrilor cooperativei.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 171 alin. (1) Cod civil, Cooperativă este asociaţia benevolă de persoane fizice şi juridice, organizată pe principii corporative în scopul favorizării şi garantării, prin acţiunile comune ale membrilor săi, a intereselor lor economice şi a altor interese legale.

Indică prevederile legale al art. 195 Cod civil stabilește că actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, iar conform art. 199 CC, (1) Consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. Totodată prevederile art. 1331 alin. (2) Cod civil stabilește că (1) Tranzacția este contractul prin care părțile previn un proces ce poate să înceapă, termină un proces început sau rezolvă dificultățile ce apar în procesul executării unei hotărîri judecătorești. (2) Pentru încheierea tranzacției se cere capacitatea necesară de a dispune de obiectul tranzacției.

Totodata, în corespundere cu prevederile art. 725-726 CC RM, contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați. La interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

În acest context consideră că principiul bunei credințe și diligenței părților pe tot parcursul de executare a prevederilor contractuale, precum și forța obligatorie a contractului, consemnată în principiul pacta sund servanda, potrivit căruia contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității, în egală măsură sunt aplicabile și prezentei spețe, încît fiecare dintre părți urmează cu bună credință să-și onoreze obligațiunile sale contractuale, manifestînd suficientă grijă și diligență, fiecare angajament asumat de ea avînd un caracter obligatoriu. Totodată, principiul bunei credințe și diligenței presupune, în afară de toate și o cooperare eficientă astfel încît întreaga afacere să fie de succes.

Specifică, că potrivit art. 725 CC RM contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. Astfel, rezultînd din cele menționate rezultă cu certitudine că contractele de investiții din 14 iulie 2008 semnat între CCL-312 și S.R.L. „S.B. – Fainex" sunt legal și au putere juridică, astfel încît CCL-312 este ținut să execute cu strictețe prevederile acestuia deoarece întrunesc condițiile unui act juridic valabil, or în alt caz după finisarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a blocurilor locative se va considera o îmbogățire fără justă cauză, cerințele CCL-312 cu privire la constatarea nulități contractelor de investiții.

Menționează în sensul dat că, cu toate că, CCL-312 solicită constatarea nulități contractelor de investiții însă ultima nu demonstrează cine a participat cu investiții la construirea acestor apartamente, deoarece CCL-312 nu este investitorul acestor apartamente însă fiind S.R.L. „S.B. – Fainex", fapt confirmat prin actele anexate la prezenta referință. Potrivit procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor 28 octombrie 2011 a investitorului CCL-312 în prezența comisiei de recepție P. Patlaciuc, R. Blaj, V. Mereacre, d. Lozovan, P. Pîslaraș, V. Petrov cît și N. Surugiu reprezentant al Inspecției de Stat în Construcție, lucrările de construcție conform prevederilor proiectului și contractului de antrepriză cu anexele acestuia au fost executate integral de către S.R.L. „S.B. – Fainex" iar potrivit procesului-verbal de recepție finală cu nr. 1010 din 18.11.2011 blocurile locative cu obiecte de menire socială-culturală lit. B(02), C(03), D(04), E(05), F(06), G(07) și H(08) din str. ***** 5, mun. Chișinău, au fost recepționate în modul corespunzător. Potrivit faptelor stabilite prin raportul de constatare tehnico-științifică cu nr. 125 din 18 aprilie 2016, valoarea totală a lucrărilor executate de S.R.L. „S.B. – Fainex" în baza contractului de antrepriză cu nr. 2 din 18.02.2005 cu anexele acestuia, constituie suma de 78 848 293,56 lei iar potrivit datelor contabile mijloace financiare încasate de către S.R.L. „S.B. – Fainex" de la CCL-312 constituie suma de 71 273 800,00 lei (pg. 9 din raport). Totodată potrivit pct. 5 din acelaşi raport se constată că CCL-312 deține datorii față de S.R.L. „S.B. – Fainex" în cuantum de 3 972 737,66 lei, fără bunurile contractate de CCL-312 în favoarea S.R.L. „S.B. – Fainex" în baza decontărilor reciproce în cuantum de 2 067 052,58 lei (pg. 14 din raport).

Indică ca, cu toate că S.R.L. „S.B. – Fainex" și-a executat obligațiile contractuale, CCL-312 reieșind din acțiunea înaintată refuză nemotivat să transmită actele pentru înregistrarea dreptul de proprietate la OCT Chișinău, fapt inadmisibil și ce denotă deposedarea S.R.L. „S.B. – Fainex" de investițiile alocate în blocurile locative, sau acțiunea acestora după darea în exploatare a blocurilor locative este epuizată iar întoarcerea la poziția inițială este drept imposibilă deoarece raporturile juridice

din contractele contestate sunt consumate deja.

Referitor la faptul invocat precum că, potrivit pct. 2.2. al Statutului CCL-312 „casele de locuit și încăperile anexe ale cooperativei îi aparțin cu drept de proprietate cooperatistă și nu pot fi înstrăinate, vîndute nici întreprinderilor sau organizațiilor, nici unor persoane particulare" la fel, îl consideră un motiv eronat și are drept scop de a duce în eroare instanța de judecată, or rezultînd din actele contrasemnate nu rezultă că la data de 14.07.2008 între părți a fost semnate contracte de investiții și nu contracte de vînzare-cumpărare.

Referitor la trimiterea prevederilor art. 51[1] din Legea cu privire la notariat, menționează că ultima nu este aplicabilă actelor juridice contestate, or ultima nu a intrat în vigoare la data de 29.07.2008 adică după încheierea contractelor de investiții.

Prin urmare, în cumulul celor descrise, considră că acțiunea reclamantului este neîntemeiată și necesită a fi respinsă, or în alt caz CCL-312 se va îmbogăți fără justă cauză.

La data de 16 iunie 2017 reprezentantul pîrîtului SRL ”S.B. Fainex”. a înaintat cerere reconvențională împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 312 cu privire la obligarea CCL-312 să elibereze SRL „ S.B. - Fainex actele contabile (facturile de expediție, acte de compensare) necesare pentru efectuarea decontărilor reciproce a sumei de 424 368.80 lei. care reprezintă contravaloarea apartamentelor cu nr.***** cu suprafețele de 54.00 m.p. amplasate în blocurile locative***** din str. *****. mun. Chișinău; obligarea CCL-312 să elibereze S.R.L. „ S.B. - Fainex originalul planului (releveul) încăperii izolate (planul cadastral) perfectat la 14.12.2011 al apartamentului nr.***** cu una odaie cu suprafața de 54.00 m.p. amplasat la et.*****din Complexul locativ[7] din str. ***** nr. ***** mun. Chișinău. precum și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea S.R.L. „ S.B. - Fainex. în calitate de membru a CCL-312 necesar a fi prezentat la OCT Chișinău în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat, obligarea CCL-312 să elibereze SRL „S.B. - Fainex originalul planului (releveul) încăperii izolate (planul cadastral) perfectat Ia 14.12.2011 al apartamentului nr.***** cu una odaie cu suprafața de 54.00 m.p. amplasat la et. *****din Complexul locativ[7] din str. ***** nr. ***** mun. Chișinău. precum Și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea S.R.L. „ S.B. - Fainex în calitate de membru a CCL-312 necesar a fi prezentat Ia OCT Chișinău în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat (f.d 69-73).

Prin cererea reconvențională înaintată de către SRL ”S.B. Fainex” se solicită obligarea CCL-312 să elibereze SRL „ S.B. - Fainex actele contabile (facturile de expediție, acte de compensare) necesare pentru efectuarea decontărilor reciproce a sumei de 424 368.80 lei. care reprezintă contravaloarea apartamentelor cu nr.***** cu suprafețele de 54.00 m.p. amplasate în blocurile locative***** din str. *****. mun. Chișinău; obligarea CCL-312 să elibereze S.R.L. „ S.B. - Fainex originalul planului (releveul) încăperii izolate (planul cadastral) perfectat la 14.12.2011 al apartamentului nr.***** cu una odaie cu suprafața de 54.00 m.p. amplasat la et.*****din Complexul locativ din str. ***** nr. ***** mun. Chișinău. precum și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea S.R.L. „ S.B. - Fainex. în calitate de membru a CCL-312 necesar a fi prezentat la OCT Chișinău în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat, obligarea CCL-312 să elibereze SRL „S.B. - Fainex originalul planului (releveul) încăperii izolate (planul cadastral) perfectat Ia 14.12.2011 al apartamentului nr.***** cu una odaie cu suprafața de 54.00 m.p. amplasat la et. *****din Complexul locativ din str. ***** nr. ***** mun. Chișinău. precum Și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea S.R.L. „ S.B. - Fainex în calitate de membru a CCL-312 necesar a fi prezentat Ia OCT Chișinău în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, judecător Malîi Ala, s-a refuzat în primire acțiunea reconvențională înaintată de către SRL ”S.B. Fainex” (f.d. 190).

La data de 26 octombrie 2017, în cadrul examinării cauzei reclamantul CCL-312 a depus o cerere privind majorarea cuantumului pretențiilor din acțiune, prin care solicită și constatrea nulității contractului de cesiune nr. 2 din 1*****07.2011 încheiat între SRL ”S.B. Fainex”.

La data de 06 martie 2018, în cadrul examinării cauzei reclamantul CCL-312 a depus o cerere privind majorarea cuantumului pretențiilor din acțiune, prin care solicită inclusiv constatrea nulității

contractului de cesiune din 13.01.2011 încheiat între SRL ”S.B. Fainex” și Burlacu Iurie (f.d201).

Ulterior, în cadrul examinării cauzei reclamantul CCL-312 a depus o cerere privind majorarea cuantumului pretenților din acțiune, prin care solicită inclusiv și constatrea nulității contractului de cesiune din 1*****07.2011 încheiat între SRL ”S.B. Fainex” și Rozembac Nicolae (f.d.136).

La data de 17 aprilie 2019 avocatul Litvinenco Igor, acționînd în interesele lui Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie a înaintat o acțiune reconvențională împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 312 (f.d. 191-193).

În motivarea cererii, reclamantul reconvențional a indicat că acțiunea principală formulată de CCL-312 afectează drepturile și interesele sale asupra apartamentului nr.*****, cu suprafața de 54,00 mp, amplasat în blocul *****al complexului locativ din str. ***** ***** mun. Chișinău. În acest sens, a indicat că, la 15 iulie 2011, prin contractul de cesiune. A indicat că, după încheierea contractului de cesiune și transmiterea apartamentului, în temeiul pct. 4.2. aprins. c) din contractul de investiții, a efectuat din cont propriu lucrările de finisare, precum și lucrările de instalare a obiectelor electrotehnice și tehnico-sanitare. Lucrările au fost realizate potrivit aprecierii sale, cu respectarea condițiilor tehnice și a normativelor în construcții în vigoare în Republica Moldova. Totodată, a menționat că, programul din aceeași perioadă, a locuit în apartamentul respectiv, iar CCL-312 cunoștea despre efectuarea lucrărilor și folosirea apartamentului, fără o formulă obiectivă în acest sens.

Reconvenientul a susținut că apartamentul ia fost transmis și recepționat în condițiile de contract, iar ulterior acesta a suportat cheltuielile aferente și a achitat în mod regulat servicii comunale. Cu toate acestea, CCL-312 ar refuza neîntemeiat să-i transmită actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile. În opinia sa, prin această conductă sunt încălcate drepturi de vânzare patrimoniale, iar obligația CCL-312 de a transmite actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate din pct. 3.1. aprins. e) al contractului de investiție din 14.07.2008 și contractul de cesiune nr. 2 din 15 iulie 2011.

În susținerea cererii reconvenționale, Rozembac Nicolae a invocat prevederile art. 8 alin. (1) Cod civil, potrivit drepturilor și obligațiilor civile apar temeiul legii, și în baza actelor persoane fizice și juridice care dau naștere unor asemenea drepturi și obligații, pornind de la principiile legislației civile. De asemenea, a făcut referire la art. 10 alin. (1) Cod civil, potrivită apărării drepturilor civile încălcate se efectuează pe cale judiciară, precum și la art. 11 alin. (1) lit. e) Cod civil, care prevede, ca modalitate de apărare a dreptului civil, impunerea la executarea obligației în natură.

Totodată, reconvenientul a invocat pct. 60 subpct. 8) din Hotărârea Guvernului nr. 338 din 8 octombrie 1984 cu privire la aprobarea Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor din RSS, potrivit căruia membrul cooperativei de construcție a locuințelor care a depus cota-parte deplină pentru apartamentul pus la dispoziția sa spre folosință dobândește dreptul de proprietate asupra acestuia.

A susținut că conform, Hotărîrii Guvernului nr.338 din 08.10.1984 cu privire la aprobarea Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor din RSS, a fost abrogată la 01.02.2016 prin Hotărîrea Guvernului nr.36, însă este aplicabilă speței date, deoarece raporturile juridice între părți a fost născute la data când actul normativ era în vigoare, iar abrogarea acesteia nu modifică și nici nu suprimă condițiile a unei situații juridice constituite anterior sau în realizare.

În acest context, a susținut că din materialele cauzei rezultă că SRL „SB-FAINEX” a stins prin compensare reciprocă cota-parte aferentă apartamentului transmis, iar contravaloarea apartamentului a fost achitată integral. În acest sens, a făcut referire la actul de revizie economico-financiară tematică efectuată la CCL-312 la 14 septembrie 2012 de Centrul pentru Combaterea Crimelor Economice și Corupției, indicând că, potrivit constatărilor consemnate la filele 23-24 ale actului, contravaloarea apartamentului care a constituit prin obiectul litigiului integral a fost stinsă.

În aceste circumstanțe, reconvenientul a apreciat că cererea sa este întemeiată și urmează a fi admisă, deoarece refuzul CCL-312 de a elibera actele necesare împiedică realizarea dreptului pretins asupra apartamentului.

În consecință, Rozembac Nicolae a solicitat admiterea cererii reconvenționale și obligarea CCL-312 să-i elibereze originalul planului (releveului) încăperii izolate, respectiv planul cadastral perfect la 14 decembrie 2011, pentru apartamentul nr.*****, cu suprafața de 54,00 mp, amplasat în blocul *****al

complexului locativ din str. ***** ***** mun. Chișinău, cu numărul cadastral *****, precum și certificatul întocmit potrivit modului de stabilitate, necesar a fi prezentat la OCT Chișinău în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului.

În cadrul examinării cauzei pîrîtul SRL ”S.B. Fainex” a depus referință asupra acțiunii reconvenționale depuse de avocatul Litvinenco Igor, acționînd în interesele lui Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie, prin care solicită respingerea cererii de chemare în judecată, cât și cererile concretizate depuse de CCL-312 şi admiterea cererii reconvenționale depusă de Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie (f.d.203-209).

Ulerior la data de 13 iunie 2019, reclamantul reconvențional Rozembac Nicolae și-a concretizat cerințele din cererea reconvențională. În consecință, reclamanții solicită admiterea cererii reconvenționale și obligarea CCL-312 să-i elibereze originalul planului (releveului) încăperii izolate, respectiv planul cadastral al apartamentului nr.*****, cu suprafața de 54,00 mp, amplasat în blocul *****al complexului locativ din str. ***** ***** mun. Chișinău, precum și certificatul întocmit potrivit modului de stabilitate, necesar a fi prezentat la OCT Chișinău în vederea înregistrării dreptului de proprietate.

La data de 13 iunie 2019, prin încheierea protocolara a fost acceptată spre examinare cererea reconvențională precizată înaintată de Rozembac Nicolae (212).

La data de 19.04.2025, avocatul Bosîi Constantin acționînd în interesele lui Burlacu Iurie, a depus acțiune reconvențională (vol.2).

În motivarea cerererii a indicat faptul că, la data de 18.02.2005 între CCL-312 în calitate de beneficiar şi S.R.L. „S.B. – FAINEX" în calitate de Antreprenor General a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 2 (se anexează), conform căruia S.R.L. „S.B. – FAINEX" s-a obligat să execute lucrări de construcţie a blocurilor locative din str. *****, or. Chişinău în conformitate cu prevederile normelor, standardelor şi prescripţiilor tehnice în vigoare (art. 2 al Contractului), iar CCL-312 şi-a asumat corelativ obligaţia de a achita Antreprenorului General pentru execuţia, terminarea şi întreţinerea lucrărilor, valoarea lucrărilor conform contractului la datele şi în modul descris în contract şi în anexele acestuia (art. 10 al Contractului). La data de 14.07.2008 între CCL-312 în calitate de Executor şi S.R.L. „S.B. – FAINEX" în calitate de Beneficiar a fost încheiat contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcţia blocurilor locative cooperatiste cu menire social-culturale din str. ***** or. Chişinău, obiect al căruia fiind, executorul îşi asumă obligaţia să construiască din contul investiţiilor beneficiarului şi să deie în exploatare apartamentul cu 1(una) odaie cu suprafaţa de 54,00 m.p. situat în blocul locativ nr. 5/3 din str. *****, mun. Chişinău, ulterior drepturile şi obligaţiile din contractul menţionat au fost cesionate lui Burlacu Iurie. După semnarea contractului de cesiune şi transmiterea apartamentului, în baza pct.4.2.lit.c) al contractului de investiţii, reclamantul a efectuat lucrări de reparaţie şi instalare a obiectelor electrotehnicii şi tehnico-sanitare. Lucrările au fost efectuate de către reclamant după apreciera sa şi din contul său conform condiţiilor tehnice şi normativelor în construcţii în vigoare a Republicii Moldova. Deşi reclamantul a recepţionat apartamentul în modul corespunzător respectându-se în sensul dat prevederile contractuale, achită regulat serviciile comunale, CCL-312 refuză neîntemeiat să transmită actele reclamantului pentru înregistrarea dreptului de proprietate, fapt ce îi încalcă dreptul de proprietate, ori acest fapt rezultă chiar din acţiunea înaintată de către CCL-312. Obligaţiile CCL-312 de a transmite actele ce permit înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.***** din str.***** nr.5, blocul 3, mun.Chişinău s-a născut în temeiul pct.3.1. lit.e) al contractului de investiţie din 14.07.2008 şi contractul de cesiune.

Menționează că, contractul de investiţii din 14 iulie 2008 semnate între CCL-312 şi S.R.L. „S.B. – Fainex" cît şi contractul de cesiune sunt legale şi au putere juridică, astfel în cît CCL-312 este ţinută să execute cu stricteţe prevederile acestuia şi repspectiv să elibereze actele solicitate. Prin urmare, solicită, obligarea CCL-312 să elibereze lui Burlacu Iurie originalul planului (releveul) încăperii izolate (planul cadastral) al apartamentului nr.***** cu una odaie cu suprafaţa de 54.00 m.p. amplasat în blocul 3 din Complexul din str. ***** ***** mun. Chișinău, precum și certificatul privind modul stabilit prin confirmarea lipsei datoriei, în vederea înregistrarii dreptului de proprietate.

În ședință de judecată, reprezentatul reclamantului/pârât CCL-312, reprezentantul împuternicit prin procură Tufan Aliona a susținut acțiunea precizată și a solicitat admiterea acesteia integral din motivele de fapt și de drept expuse în cerere.

În ședință de judecată, reprezentatul pârâtei SRL „Fainex împruternicit prin mandat avocatul Dorin Trestianu a solicitat respingerea acțiunii principale ca fiind tartivă și neîntemeiată și a susținut acțiunile reconvenționale cerând admiterea acestora în totalitate.

Intervenientul accesoriu pe acțiunea principală și reclamantul pe acțiunea reconvențională Burlacu Iurie prin intermediul reprezentatului său împuternicit prin mandat avocatul Bosîi Constantin nu s-a prezentata la termenele de judecată însă prin cerere a solicitat examinare în lipsă și respingerea acțiunii principale și respectiv admiterea acțiunii reconvenționale.

Intervenientul accesoriu pe acțiunea principală și reclamantul pe acțiunea reconvențională Rozembac Nicolae prin reprezentantul său împuternicit prin mandat avocatul Litvinenco Igor a solicitat respingerea acțiunii principale și admiterea acțiunii reconvenționale.

*****oluționarea cererii.*

La data de 03 iulie 2026 instanța a soluționat cauza și a adoptat dispozitivul hotărârii, prin care a respins acțiunea principală precizată formulată de CCL nr.312 împotriva SB-Fainex SRL, intervenienți accesorii Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie privind declararea nulității contractelor de investiții în construcția blocurilor locative și declararea nulității contractelor de cesiune, ca neîntemeiată. S-a admis acțiunile reconvenționale depuse de Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie în contradictoriu cu CCL nr.312 intervenient accesoriu SB-Fainex SRL privind obligarea eliberării actelor. Se obligă CCL nr.312 să elibereze lui Rozenbac Nicolae originalul planului (releveu) încăperii izolate (planul cadastral) al apartamentului ***** cu una odaie cu suprafața de 54,00 m.p. amplasat în blocul locativ din str.***** ***** mun.Chișinău, precum și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea lipsei datoriilor necesar a fi prezentat instituției publice abilitate care ține Registrul bunurilor imobile în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat. S-a obligat CCL nr.312 să elibereze lui Burlacu Iurie originalul planului (releveu) încăperii izolate (planul cadastral) al apartamentului ***** cu una odaie cu suprafața de 54,00 m.p. amplasat în blocul locativ din str.***** ***** mun.Chișinău, precum și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea lipsei datoriilor necesar a fi prezentat instituției publice abilitate care ține Registrul bunurilor imobile în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat. S-a încasat de la CCL nr.312 în beneficiul lui Rozenbac Nicolae cheltuieli de judecată alcătuite din taxa de stat în mărime de 100,00 MDL (una suta) lei. S-a încasat de la CCL nr.312 în beneficiul lui Burlacu Iurie cheltuieli de judecată alcătuite din taxa de timbru în mărime de 200,00 lei și taxa de stat în mărime de 250,00 lei, iar în total în sumă de 450,00 MDL (patru sute cincizeci) lei.

*****alea de atac formulată în cauză.*

Împotriva dispozitivului hotărârii din data de 03 iulie 2026 de către reprzentantul reclamantului CCL nr.312 a fost promovată cerere de apel fiind înregistrată la secretariatul instanței în data de 03.08.2026 și transmisă completului de judecată la data de 25.08.2026 prin intermediul grefei, care a fost recepționată la aceeași dată nemijlocit de către judecător, motiv pentru care în temeiul prevederilor art.236 din Codul de procedură civilă al RM, instanța a întocmit hotărârea integrală.

*****oluția, considerentele și aprecierea instanței:*

Analizând actele și lucrările dosarului în ansamblul și interconexiunea lor, audiind explicațiile participanților la proces, examinând argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, în cererile de concretizare a acesteia, în referințele depuse, în acțiunile reconvenționale și în pledoariile participanților, precum și raportând circumstanțele de fapt stabilite la normele de drept material și procesual incidente raporturilor juridice litigioase, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea principală, astfel cum a fost concretizată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, iar acțiunile reconvenționale formulate de Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie sunt întemeiate și urmează a fi admise, pentru considerentele ce succed.

Cadrul procesual și standardul de apreciere a probelor.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Potrivit art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima sa convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii instanța apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, stabilește care dintre acestea au fost sau nu demonstrate, determină caracterul raporturilor juridice dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea pretențiilor formulate. Totodată, potrivit alin. (3) al aceluiași articol, hotărârea se adoptă în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Prin urmare, în cadrul acțiunii principale, obiectul examinării îl constituie temeiurile de nulitate invocate de CCL nr. 312 în raport cu cele două contracte privind investirea capitalului privat încheiate cu S.R.L. „S.B.-Fainex” și cu actele de cesiune subsecvente, iar instanța urmează să verifice dacă reclamanta a demonstrat existența unei norme imperative incidente, încălcarea acesteia la momentul încheierii actelor și sancțiunea juridică pe care legea o atașează pretinsei încălcări.

Circumstanțele de fapt stabilite.

Din materialele cauzei rezultă că, la 18 februarie 2005, între CCL nr. 312, în calitate de beneficiar, și S.R.L. „S.B.-Fainex”, în calitate de antreprenor general, a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 2, prin care antreprenorul și-a asumat executarea lucrărilor de construcție a blocurilor locative din str. *****, mun. Chișinău, iar CCL nr. 312 și-a asumat corelativ obligația de achitare a valorii lucrărilor executate în condițiile și termenele stabilite de contract și anexele acestuia.

La 14 iulie 2008, în contextul raporturilor economice născute din contractul de antrepriză și al mecanismului de decontare dintre părți, au fost încheiate două contracte cu privire la investirea capitalului privat în construcția blocurilor locative cooperatiste cu menire social-culturală. Obiectul acestora îl constituiau câte un apartament cu o odaie, cu suprafața de 54,00 m.p., amplasat în blocurile locative***** din str. *****, mun. Chișinău. Potrivit contractelor, CCL nr. 312, desemnată executor, și-a asumat obligația de a construi și transmite bunurile, iar S.R.L. „S.B.-Fainex”, desemnată beneficiar, urma să achite prețul potrivit decontărilor reciproce dintre părți.

Din înscrisurile administrate rezultă, de asemenea, că repartizarea apartamentelor către S.R.L. „S.B.-Fainex” a fost legată de stingerea parțială a datoriilor CCL nr. 312 pentru lucrările executate de antreprenor. Instanța reține în acest sens hotărârile organelor cooperativei invocate și depuse de părți, precum și conduita ulterioară a acestora, toate examinate în coroborare cu documentele financiar-contabile.

Prin actele de recepție din 28 octombrie 2011 și 18 noiembrie 2011, lucrările de construcție au fost recepționate, iar blocurile au fost date în exploatare. Ulterior, în cursul anului 2011, drepturile rezultate din contractele de investiții au fost cesionate către Burlacu Iurie și Rozembac Nicolae. Din actele dosarului rezultă că aceștia au preluat apartamentele, au efectuat lucrări de finisare pe cont propriu, au contractat servicii aferente bunurilor și au folosit efectiv apartamentele.

Natura juridică a contractelor din 14 iulie 2008.

CCL nr. 312 susține că actele din 14 iulie 2008 sunt lovite de nulitate absolută, invocând inclusiv faptul că S.R.L. „S.B.-Fainex” nu ar fi putut dobândi apartamente din cadrul cooperativei, iar transmiterea acestora ar contraveni reglementărilor privind cooperativele de construcție a locuințelor și propriului statut al cooperativei. Instanța nu poate reține această teză.

La aprecierea naturii juridice a unui raport contractual nu poate fi izolată denumirea formală a înscrisului de scopul economic urmărit de părți, de contextul în care actul a fost încheiat și de modalitatea în care acesta a fost executat. Contractele litigioase nu au apărut în mod izolat și nu reprezintă o transmitere gratuită sau arbitrară a patrimoniului cooperativei către un terț străin de raporturile dintre părți. Ele au fost încheiate în contextul raportului de antrepriză existent și al obligațiilor bănești născute în sarcina CCL nr. 312 pentru lucrările de construcție executate de S.R.L. „S.B.-Fainex”.

Potrivit probelor administrate, apartamentele au constituit unul dintre elementele mecanismului prin care părțile au efectuat decontările reciproce pentru prestațiile executate de antreprenor. În acest sens

sunt relevante atât hotărârile organelor cooperativei, cât și prevederile contractelor, raportul de constatare tehnico-științifică și actul de revizie economico-financiară. Prin urmare, nu poate fi acceptată teza potrivit căreia apartamentele ar fi fost scoase din patrimoniul cooperativei fără participarea și acordul acesteia.

Cu privire la art. 114 din legislația locativă, art. 121 din Codul cu privire la locuințe și prevederile Statutului CCL nr. 312.

Reclamanta invocă art. 114 din legislația locativă în vigoare la acea dată, art. 121 din Codul cu privire la locuințe, precum și pct. 1.3, 2.2 și 5.2 alin. (2) din Statutul CCL nr. 312, susținând că apartamentele cooperativei puteau fi repartizate numai membrilor acesteia și că bunurile cooperativei nu puteau fi înstrăinate unor întreprinderi, organizații ori persoane particulare.

Instanța reține că simpla indicare a unei dispoziții legale ori statutare nu este suficientă pentru constatarea nulității absolute. Partea care pretinde nulitatea trebuie să demonstreze că norma invocată este imperativă și aplicabilă raportului juridic concret, că aceasta a fost încălcată la momentul încheierii actului și că legea sancționează o asemenea încălcare cu nulitatea actului.

În speță, reclamanta tratează contractele litigioase ca pe acte autonome de vânzare ori înstrăinare a apartamentelor către un terț, fără a ține seama de raportul contractual preexistent și de mecanismul de compensare a obligațiilor reciproce. Or, din probele dosarului rezultă că însăși cooperativa, prin organele sale, a participat la constituirea raportului juridic, a încheiat contractele, a acceptat modalitatea de executare, a recepționat lucrările și a participat la decontările dintre părți.

Instanța nu identifică în probele administrate o hotărâre prin care actele organelor CCL nr. 312 care au stat la baza raportului cu S.R.L. „S.B.-Fainex” să fi fost anulate ori declarate nevalabile. Totodată, reclamanta nu a demonstrat că pretinsa nerespectare a formalităților statutare invocate era, în raportul concret, sancționată de lege cu nulitatea absolută a contractelor încheiate de cooperativă. Acest motiv nu poate, așadar, fundamenta admiterea acțiunii principale.

Cu privire la autentificarea notarială a contractelor de investiții.

Unul dintre argumentele centrale ale CCL nr. 312 este că actele litigioase nu au fost autentificate notarial, reclamanta invocând în acest sens art. 51^1 din Legea cu privire la notariat. Instanța apreciază argumentul ca neîntemeiat.

Valabilitatea actului juridic se examinează prin raportare la legea în vigoare la momentul încheierii sale. Contractele litigioase au fost încheiate la 14 iulie 2008. Din materialele cauzei și din pozițiile contradictorii ale părților rezultă că norma specială invocată de reclamantă, care instituia autentificarea notarială pentru categoria de contracte vizată, a intrat în vigoare ulterior, la 29 iulie 2008.

O condiție de formă instituită ulterior încheierii actului juridic nu poate fi aplicată retroactiv pentru a lipsi de efecte juridice un act încheiat anterior. În lipsa unei dispoziții exprese de retroactivitate, aplicarea unei norme civile noi unei situații juridice deja constituite ar contraveni principiului neretroactivității legii civile și cerinței de previzibilitate a raporturilor juridice.

Prin urmare, lipsa autentificării notariale nu poate conduce la nulitatea contractelor din 14 iulie 2008 prin aplicarea unei norme care nu producea efecte juridice la data încheierii lor. Această concluzie este suficientă pentru înlăturarea motivului respectiv, fără a fi necesară extinderea analizei asupra unor contracte străine obiectului nemijlocit al prezentei cauze.

Cu privire la lipsa înregistrării la organul cadastral.

CCL nr. 312 susține și că pct. 6.4 din contractele de investiții ar fi impus înregistrarea acestora la organul cadastral, iar neefectuarea înregistrării ar determina lipsa puterii juridice a contractelor. Instanța nu poate subscrie acestei interpretări.

Trebuie delimitată valabilitatea raportului obligațional dintre părți de formalitățile de publicitate necesare opozabilității sau înregistrării dreptului real. Neîndeplinirea unei formalități de publicitate nu echivalează automat, în lipsa unei norme exprese, cu nulitatea actului juridic care constituie izvorul obligației.

Mai mult, obiectul cererilor reconvenționale demonstrează că finalizarea formalităților de înregistrare este împiedicată tocmai de lipsa documentelor pe care CCL nr. 312 refuză să le elibereze. Reclamanta nu poate transforma consecința propriului refuz de cooperare într-un argument pentru nulitatea raportului juridic. Acceptarea unei asemenea teze ar permite debitorului unei obligații să

împiedice realizarea unei formalități și ulterior să invoce chiar neîndeplinirea acesteia drept motiv pentru desființarea raportului juridic.

Instanța mai reține că mențiunea contractuală privind remiterea unui exemplar pentru organul cadastral confirmă, în contextul cauzei, intenția părților de a duce raportul juridic până la etapa înregistrării, iar nu existența unei condiții suspensive de valabilitate a întregului contract. În consecință, nici acest argument nu demonstrează nulitatea absolută.

Cu privire la executarea contractelor și decontările dintre CCL nr. 312 și S.R.L. „S.B.-Fainex".

Un element probator de importanță majoră îl constituie modalitatea în care raporturile contractuale au fost executate efectiv. Potrivit raportului de constatare tehnico-științifică nr. 125 din 18 aprilie 2016, în cadrul decontărilor dintre S.R.L. „S.B.-Fainex" și CCL nr. 312 a fost individualizată suma de 2 067 052,58 lei aferentă apartamentelor și încăperilor contractate, din care suma de 425 368,80 lei reprezintă valoarea celor două apartamente cu câte o odaie care fac obiectul prezentului litigiu.

Aceste constatări sunt coroborate cu actul de revizie economico-financiară tematică din 14 septembrie 2012, din care rezultă efectuarea de operațiuni economice între CCL nr. 312 și S.R.L. „S.B.-Fainex" și includerea valorii bunurilor repartizate antreprenorului în mecanismul de decontări dintre părți.

Instanța apreciază aceste înscrisuri în coroborare cu contractele, actele de recepție, hotărârile organelor cooperativei și conduita ulterioară a părților. Ansamblul probator nu susține teza reclamantei că beneficiarul contractelor nu ar fi executat nicio prestație pentru cele două apartamente. Dimpotrivă, probele indică faptul că valoarea acestora a fost inclusă în mecanismul de compensare a creanțelor reciproce născute din contractul de antrepriză.

De aceea, susținerea CCL nr. 312 potrivit căreia nu ar exista dovada unei plăți distincte în numerar pentru apartamente nu este determinantă. Potrivit contractelor, prețul urma să fie achitat conform decontărilor reciproce dintre părți, iar compensarea reprezintă un mod de stingere a obligațiilor, nefiind necesar ca aceeași valoare să fie achitată suplimentar în numerar după ce a fost deja inclusă în decontările reciproce.

Cu privire la hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 02 august 2018.

Instanța consideră relevante și constatările cuprinse în hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 02 august 2018, dosarul nr. 2-5047/17, devenită irevocabilă, prin care au fost examinate raporturi conexe dintre CCL nr. 312, S.R.L. „S.B.-Fainex" și alte persoane în legătură cu bunuri din același complex locativ, mecanismul de decontări dintre cooperativă și antreprenor și obligația de eliberare a documentelor necesare înregistrării drepturilor.

În același timp, instanța precizează că soluția din prezenta cauză nu este întemeiată exclusiv pe efectul pozitiv al lucrului judecat. Din descrierea hotărârii anterioare rezultă că în acea cauză au figurat alte persoane fizice decât reclamanții reconvenționali din prezentul litigiu. În consecință, constatările hotărârii anterioare sunt valorificate în măsura în care privesc raportul economic dintre CCL nr. 312 și S.R.L. „S.B.-Fainex" și coerența soluțiilor judiciare, însă prezenta soluție rezultă autonom din probele administrate în acest dosar.

Această abordare permite respectarea securității raporturilor juridice fără a extinde efectele obligatorii ale unei hotărâri anterioare dincolo de condițiile prevăzute de lege.

Cu privire la valabilitatea cesiunilor.

Reclamanta solicită declararea nulității actelor prin care S.R.L. „S.B.-Fainex" a transmis către Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie drepturile rezultate din raporturile juridice referitoare la apartamentele litigioase, invocând lipsa consimțământului său, lipsa autentificării notariale și lipsa notării în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit reglementării cesiunii de creanță aplicabile raporturilor juridice examinate, titularul unei creanțe o poate transmite unui terț fără consimțământul debitorului, dacă transmiterea nu contravine naturii obligației, legii sau înțelegerii dintre părți. CCL nr. 312 nu a prezentat instanței o clauză contractuală prin care cesiunea ar fi fost interzisă și nici nu a demonstrat că natura obligației presupunea în mod necesar executarea exclusiv în favoarea S.R.L. „S.B.-Fainex".

Prin cesiune nu a fost modificat obiectul obligației CCL nr. 312 și nici întinderea prestației acesteia; s-a schimbat numai persoana îndreptățită să solicite executarea. În aceste condiții, lipsa unui nou consimțământ al cooperativei nu constituie un temei de nulitate.

Cât privește forma cesiunii, aceasta trebuie raportată la forma actului juridic din care s-a născut creanța. Din moment ce instanța nu constată că, la 14 iulie 2008, contractele de bază erau supuse unei forme notariale obligatorii sancționate cu nulitate, nu poate fi dedusă nici obligația autentificării notariale a cesiunilor prin aplicarea retroactivă a unei modificări legislative ulterioare.

De asemenea, neefectuarea unei formalități de publicitate nu poate fi confundată cu nulitatea actului juridic. Reclamanta nu a indicat și nu a demonstrat existența unei norme care, la data actelor, ar fi sancționat cu nulitate absolută cesiunea încheiată în forma utilizată de părți. În consecință, nici sub acest aspect nu există temei pentru admiterea acțiunii principale.

Cu privire la buna-credință și conduita ulterioară a părților.

Potrivit art. 9 Cod civil, participanții la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință. Buna-credință constituie un criteriu de apreciere a conduitei părților atât la constituirea raportului juridic, cât și pe durata executării acestuia.

În prezenta cauză, CCL nr. 312 a participat la încheierea actelor juridice, a acceptat executarea lucrărilor de construcție, a recepționat blocurile, a participat la mecanismul de decontare a obligațiilor reciproce și a cunoscut despre transmiterea și folosirea apartamentelor. Ulterior, după executarea unei părți substanțiale a raporturilor juridice și efectuarea unor prestații de către celelalte persoane implicate, cooperativa urmărește lipsirea de efecte a întregului mecanism contractual.

Instanța subliniază că buna-credință nu poate transforma într-un act valabil un act care ar fi nul în temeiul unei norme imperative. În speță însă, reclamanta nu a demonstrat existența unui asemenea temei legal de nulitate. În lipsa lui, conduita ulterioară a părților este relevantă pentru stabilirea intenției contractuale și pentru aprecierea caracterului contradictoriu al poziției procesuale adoptate ulterior.

Totodată, reclamanta nu a explicat în mod coerent consecințele patrimoniale ale nulității solicitate în raport cu lucrările executate, compensările deja operate, predarea apartamentelor și investițiile realizate ulterior de cesionari. Nulitatea nu poate fi utilizată selectiv astfel încât o parte să păstreze avantajele economice ale executării contractului, dar să înlăture numai obligațiile care îi revin.

Concluzia asupra acțiunii principale.

Sintetizând cele expuse, instanța constată că CCL nr. 312 nu a demonstrat existența unui temei legal apt să atragă nulitatea absolută a celor două contracte privind investirea capitalului privat și a cesiunilor subsecvente. Argumentele privitoare la regimul cooperatist nu au fost susținute prin demonstrarea existenței unei norme imperative care să sancționeze cu nulitate raporturile juridice concrete; argumentul privind lipsa autentificării notariale se bazează pe o normă intrată în vigoare ulterior încheierii contractelor; neînregistrarea la organul cadastral nu a fost demonstrată ca reprezentând o condiție de validitate sancționată cu nulitate; iar lipsa consimțământului cooperativei la cesiune nu atrage nulitatea în condițiile constatate în speță.

În același timp, probele administrate confirmă executarea lucrărilor, recepționarea construcției, existența decontărilor reciproce, includerea valorii apartamentelor litigioase în mecanismul compensării, transmiterea bunurilor către cesionari și folosirea efectivă a acestora.

În aceste condiții, sarcina probațiunii care revenea reclamantei în temeiul art. 118 Cod de procedură civilă nu a fost realizată. Simplele afirmații privind nulitatea, în absența demonstrării normei imperative aplicabile, a încălcării acesteia și a sancțiunii juridice incidente, nu sunt suficiente pentru desființarea unor raporturi juridice executate în modalitatea stabilită prin probe. Acțiunea principală precizată urmează, în consecință, a fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu privire la acțiunile reconvenționale formulate de Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie.

Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie solicită obligarea CCL nr. 312 să le elibereze actele necesare pentru înregistrarea drepturilor asupra apartamentelor pe care le posedă, și anume originalele planurilor încăperilor izolate și certificatele privind lipsa datoriilor necesare pentru prezentarea instituției publice abilitate să țină Registrul bunurilor imobile.

Acțiunile reconvenționale sunt în legătură directă cu raportul juridic dedus judecății prin acțiunea principală. Odată ce instanța nu constată nulitatea actelor juridice aflate la baza drepturilor reconvenienților, urmează a fi verificat dacă au fost întrunite condițiile pentru executarea obligației CCL nr. 312 de cooperare la definitivarea formalităților de înregistrare.

Materialele dosarului demonstrează că Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie au preluat apartamentele în baza cesiunilor intervenite în raporturile juridice create inițial între CCL nr. 312 și S.R.L. „S.B.-Fainex". După preluarea bunurilor, aceștia au efectuat lucrări de finisare, le-au folosit, au suportat plățile aferente și au solicitat eliberarea documentelor necesare înregistrării drepturilor.

Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 125 din 18 aprilie 2016 și actul de revizie economico-financiară tematică din 14 septembrie 2012 confirmă, coroborat, includerea apartamentelor contractate de S.R.L. „S.B.-Fainex" în mecanismul de compensare a creanțelor rezultate din contractul de antrepriză. Prin urmare, argumentul privind existența unei obligații neachitate pentru apartamente nu este susținut de probe concludente.

Instanța reține și pct. 60 din Hotărârea Guvernului nr. 338 din 08 octombrie 1984 cu privire la aprobarea Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor, invocat de reconvenienți, potrivit căruia membrul cooperativei care a depus cota-parte deplină pentru apartamentul pus la dispoziție dobândește dreptul de proprietate asupra acestuia. Abrogarea ulterioară a actului normativ nu poate, prin ea însăși, lipsi retroactiv de efecte o situație juridică constituită în perioada în care norma era în vigoare.

Independent de această reglementare, obligația de eliberare a actelor rezultă din raportul contractual concret și din necesitatea executării sale până la capăt. CCL nr. 312 nu poate susține că lipsa înregistrării demonstrează inexistența dreptului reconvenienților, iar simultan să refuze eliberarea documentelor fără de care aceștia nu pot definitiva procedura de înregistrare.

Instanța apreciază că predarea planului cadastral și eliberarea certificatului privind lipsa datoriilor nu creează, prin ele însele, un drept nou și nici nu substituie procedura administrativă de înregistrare. Prin obligarea CCL nr. 312 la eliberarea acestor documente, instanța dispune executarea unei obligații aflate în sarcina cooperativei și înlăturarea unui impediment pentru ca instituția publică competentă să examineze înregistrarea dreptului în condițiile legii.

În consecință, CCL nr. 312 urmează a fi obligată să elibereze lui Rozembac Nicolae originalul planului (releveului) încăperii izolate aferent apartamentului nr.***** cu o odaie, cu suprafața de 54,00 m.p., amplasat în blocul locativ din str. ***** nr***** mun. Chișinău, precum și certificatul privind lipsa datoriilor, necesar a fi prezentat instituției publice abilitate care ține Registrul bunurilor imobile.

În mod similar, CCL nr. 312 urmează a fi obligată să elibereze lui Burlacu Iurie originalul planului (releveului) încăperii izolate aferent apartamentului nr.***** cu o odaie, cu suprafața de 54,00 m.p., amplasat în blocul locativ din str. ***** nr.***** mun. Chișinău, precum și certificatul privind lipsa datoriilor necesar procedurii de înregistrare.

Cu privire la celelalte argumente ale participanților.

Instanța a examinat toate argumentele formulate de părți și apreciază că cele care nu au fost analizate distinct mai sus nu sunt de natură să conducă la o altă soluție. Obligația instanței de motivare a hotărârii nu presupune necesitatea de a răspunde separat fiecărei afirmații ori formulări secundare, fiind suficient ca hotărârea să răspundă problemelor decisive pentru soluționarea litigiului și să permită participanților să înțeleagă rațiunile pentru care pretențiile lor au fost admise sau respinse.

În speță, problemele decisive sunt valabilitatea contractelor din 14 iulie 2008, efectul cesiunilor din anul 2011, executarea obligațiilor reciproce dintre CCL nr. 312 și S.R.L. „S.B.-Fainex", situația decontării valorii apartamentelor și existența obligației CCL nr. 312 de a elibera actele necesare pentru înregistrarea drepturilor reconvenienților. Toate aceste chestiuni au fost analizate individual și în interdependența lor.

Pentru considerentele expuse, instanța concluzionează că acțiunea principală precizată formulată de CCL nr. 312 urmează a fi respinsă integral ca neîntemeiată, iar acțiunile reconvenționale formulate de Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie urmează a fi admise.

Referitor la pretențiile privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 90 lit. h), i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac part

cheltuielile de executare a actelor judiciare și cheltuielile de asistență juridică.

In temeiul art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dac acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecat proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiil reclamantului.

Prin urmare, cu referire la art.94, alin. (1) Cod de procedură civilă al R. Moldova, luîn în considerare că Rozembac Nicolae și Burlacu Iurie au avut cîștig de cauză fiindu-le admise pretențiile înaintate fată de CCL-312, instanța va dispune încasarea de la CCL 312 în beneficiul lui Rozembac Nicolae cheltuelile de judecată alcătuite din taxa de stat în suma de 100,00 lei și încasarea de la CCL 312 în beneficiul lui Burlacu Iurie cheltuelile de judecată alcătuite din taxa de timbru în suma de 200 lei, taxa de stat în suma de 250 lei.

În conformitate cu prevederile art.art.238–241 C.proc.ci*****l R.Moldova, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge acţiunea principală precizată formulată de CCL nr.312 împotriva SB-Fainex SRL, intervenienți accesorii Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie privind declararea nulității contractelor de investiții în construcția blocurilor locative și declararea nulității contractelor de cesiune, ca neîntemeiată.

Se admit acțiunile reconvenționale depuse de Rozenbac Nicolae și Burlacu Iurie în contradictoriu cu CCL nr.312 intervenient accesoriu SB-Fainex SRL privind obligarea eliberării actelor.

Se obligă CCL nr.312 să elibereze lui Rozenbac Nicolae originalul planului (releveu) încăperii izolate (planul cadastral) al apartamentului ***** cu una odaie cu suprafața de 54,00 m.p. amplasat în blocul locativ din str.***** ***** mun.Chișinău, precum și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea lipsei datoriilor necesar a fi prezentat instituției publice abilitate care ține Registrul bunurilor imobile în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat.

Se obligă CCL nr.312 să elibereze lui Burlacu Iurie originalul planului (releveu) încăperii izolate (planul cadastral) al apartamentului ***** cu una odaie cu suprafața de 54,00 m.p. amplasat în blocul locativ din str.***** ***** mun.Chișinău, precum și certificatul potrivit modului stabilit privind confirmarea lipsei datoriilor necesar a fi prezentat instituției publice abilitate care ține Registrul bunurilor imobile în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat.

Se încasează de la CCL nr.312 în beneficiul lui Rozenbac Nicolae cheltuieli de judecată alcătuite din taxa de stat în mărime de 100,00 MDL (una suta) lei.

Se încasează de la CCL nr.312 în beneficiul lui Burlacu Iurie cheltuieli de judecată alcătuite din taxa de timbru în mărime de 200,00 lei și taxa de stat în mărime de 250,00 lei, iar în total în sumă de 450,00 MDL (patru sute cincizeci) lei.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Centru de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, timp în care părțile pot solicita întocmirea hotărârii redactate integral.

Preşedintele şedinţei,
Judecător Potînga Iurie