Dosarul:nr.2a-2410/24 Judecător: Natalia Mămăligă
2-23021986-02-2a-14062024

D E C I Z I E

21 ianuarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca

Grefier Talpă Victoria

examinând în ședință publică apelul declarat de avocatul Bîrcă Ludmila, în interesele lui Timofti Viorel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Timofti Viorel către S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Furdui Ion, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și S.R.L „Mobiport Lux”, privind recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ, anularea interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil.

c o n s t a t ă:

La 13 februarie 2023, Timofti Viorel a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Furdui Ion, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, solicitând;

- recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ nr. 278 din 09 iunie 2008, încheiat de S.R.L „ENIF ALSO” și Timofti Viorel, în privința bunului imobil - apartamentul/încăperea nr.57, cu două odăi, suprafața 67, 80 m.p, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul complexului locativ din str. *****, sectorul Râșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, cu înregistrarea dreptului de proprietate a lui Timofti Viorel în Registrul bunurilor mobile în privința bunului imobil cu număr cadastral *****;

- de a dispune că hotărârea judecătorească servește drept temei de rectificare a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile prin notarea contractului de participare prin cotă la

construcția imobilului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, încheiat de S.R.L „ENIF ALSO” și Timofti Viorel, în privința bunului imobil apartamentul/încăperea nr.57, cu suprafața 67,80 m.p., două odăi, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul complexului locativ din str. *****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, și actului nr.057 din 25 aprilie 2019 de primire-predare a imobilului în proprietate în baza contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Timofte Viorel asupra bunului imobil apartamentul/încăperea nr.57, cu suprafața 67,80 m.p, două odăi, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul complexului locativ din str. *****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****;

- și radierea dreptului de proprietate a S.R.L „ENIF ALSO” asupra bunului imobil cu număr cadastral *****;

- anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57, cu suprafața 67,80 m.p., din str. *****, sectorul Rîșcani, mun.Chișinău, cu număr cadastral *****, prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032- 937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032- 1058/2022 din 22 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022.

În motivarea acțiunii a indicat că, în baza contractului nr.278 din 09 iunie 2008 de participare prin cotă la construcția imobilului locativ, S.R.L „ENIF ALSO”, având calitatea de executor, pe de o parte, și-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor beneficiarului Timofti Viorel și să predea în proprietate bunul imobil apartamentul/încăpere nr.57, cu suprafața de 67,80 m.p, din str. *****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, bun viitor în complexul locativ din str. *****, mun. Chișinău, din investițiile beneficiarului Timofti Viorel, în calitate de beneficiar, pe de altă parte, intenționând sa procure un imobil pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională, s-a obligat să achite construirea imobilului respectiv și să-l primească în proprietate.

A subliniat că contractul încheiat între întreprinzător și consumator la 09 iunie 2008, nu a fost autentificat și nu a fost supus înscrierii în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității, deoarece condiția respectivă a intrat în vigoare la 29 iulie 2008, potrivit modificărilor operate în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (art. 40/6) prin Legea nr. 164-XVI din 09 iulie 2008. Însă, contrar prevederilor art. 501 lit. a) din Cod civil (în vigoare conform situației din 01 martie 2007), întreprinzătorul - pârât nu a asigurat înscrierea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al consumatorului asupra imobilelor, deoarece acesta este afectat de o condiție suspensivă (construirea unui bun viitor), care are ca efect, conform art. 502 alin. (1) din Cod civil (în redacția din 01 martie 2007), dobândirea dreptului tabular de la data înregistrării cererii. A relatat că, la 18 aprilie 2019, a fost semnat acordul adițional nr. 1 la contractul nr.278 din 09 iulie 2008 de participare prin cotă în construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente din str. *****).

Acordul a fost semnat la 18 aprilie 2019, în mun. Chișinău, între S.R.L „ENIF ALSO”, în persoana administratorului Cecoi Evghenii, care acționează în baza statutului, și Timofti Viorel, în calitate de beneficiar, care de comun acord au hotărât modificarea/completarea unor prevederi din contract, în condițiile negociate și acceptate de părțile semnatare și anume

la pct. „Definiții de bază/ Obiect imobil”: 1) apartament cu doua odăi, cu o suprafață totală conform documentației de proiect de 67,45 m.p., situat la etajul 2, blocul „A” al complexului locativ, s-a completat cu sintagma: 1) apartament nr.57 cu doua odăi, cu o suprafață totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, scara nr. 2 (A), cu număr cadastral *****. La fel, pct. 1 din anexa nr. 1 la contractul nr.278 din 09 iulie 2008 de participare prin cotă la construcția imobilului, „1. calculul valorii (costului) obiectului imobil, a) apartamentul cu două odăi, la etajul 2, în blocul „A” al complexului locativ din str. *****,” s-a completa cu: „apartament nr.57 cu două odăi, cu o suprafață totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul nr. 2, scara nr.2 (A), nr. cadastral *****”.

Orice modificare/completare aplicată în temeiul acordului este obligatorie pentru fiecare parte semnatară, urmând a fi executate în condiții negociate și acceptate în modul și termenul stabilit. De asemenea, s-a stabilit că acordul face parte integrantă din contractul de participare prin cotă în construcția imobilului nr.278 din 09 iunie 2008.

Prin actul nr. 057 din 25 aprilie 2019 de primire-predare a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, a avut loc recepționarea finală a complexului locativ din str.*****, mun. Chișinău, unde a fost edificat bunul imobil. A punctat că în baza actului de recepție finală nr. l din 18 aprilie 2019 a blocului locativ de menire socială și parcare subterană din mun. Chișinău, str. *****, și în conformitate cu contractul nr.278 din 21 iulie 2008 de investiție a capitalului în construirea imobilului, a fost efectuată transmiterea în proprietatea beneficiarului a apartamentului cu număr cadastral *****, situat în mun.Chișinău, sect. Râșcani, str. *****, scara (blocul) 2 (A), etajul 2, apartamentul nr 57, cu suprafața totală de 67,80 m.p., conform datelor din dosarul cadastral tehnic, de către comisia în componența președintelui comisiei de primire-predare Mistrean Veaceslav - director al S.R.L „AKDEMIR”, membrii comisiei Cecoi Evghenii - administrator al S.R.L „ENIF ALSO” și beneficiarul Timofti Viorel.

A precizat că conform dispozițiilor finale a actului nr.057 din 25 aprilie 2019, la momentul transmiterii apartamentului cu număr cadastral *****, prețul acestuia a fost achitat integral, totodată S.R.L „ENIF ALSO”, în calitate de proprietar, și S.R.L „AKDEMIR”, care acționează în calitate de administrator fiduciar, permit înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului cu număr cadastral *****, la Serviciul cadastral teritorial Chișinău. La momentul predării-primirii bunului imobil cu număr cadastral *****, părțile au declarat despre lipsa pretențiilor materiale și obiecții privind calitatea și cantitatea lucrărilor efectuate. Timofti Viorel a fost împuternicit din numele S.R.L „ENIF ALSO”, în persoana directorului Cecoi Evghenii, care acționează în baza statutului, și din numele S.R.L „AKDEMIR”, în persoana directorului Mistrean Veaceslav, care acționează în baza statutului și contractului de administrare fiduciară nr.101/16 din 19 decembrie 2016, să depună și să înregistreze actul de predare-primire nr. 057 din 25 aprilie 2019 la Serviciul cadastral teritorial. Astfel, prin actul nr. 057 din 25 aprilie 2019 de primire - predare a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 278 din 01 martie 2007, părțile contractante au oficializat primirea - predarea bunului imobil construit, și anume a apartamentului/încăperii nr.57 din str.*****, sectorul Râșcani, mun.Chișinău, cu număr cadastral *****, cu suprafața 67,80 m.p., bun viitor, care a fost construit de S.R.L „ENIF ALSO”, din investițiile beneficiarului Timofti Viorel,

declarând reciproc asupra lipsei oricăror pretenții materiale și obiecții privind calitatea și cantitatea lucrărilor efectuate. A menționat că obligația esențială, de achitarea totală a contractului investițional a fost executată de către investitorul/consumator, în măsură prevăzută de actele juridice solicitate de a fi recunoscute valabile. A relatat că, la 12 ianuarie 2023, acționând cu intenția de a înregistra contractul nr. 278 din 09 iunie 2008, actul nr. 057 din 25 aprilie 2019 de primire - predare a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 278 din 01 martie 2007, s-a adresat cu cerere la Agenția Servicii Publice. Însă, cererea a fost respinsă pe motiv că contractul nu este autentificat notarial și asupra imobilului sunt aplicate interdicții de către executorul judecătoresc Furdui Ion prin încheierile nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022 și nr.032-1058/2022 din 22 decembrie 2022, de executorul judecătoresc Ungureanu Oleg prin încheierea nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022 și de executorul judecătoresc Marianciuc Evelina prin încheierea nr.059-982r/2019 din 17 decembrie 2022.

La 20 ianuarie 2023, a înaintat cerere prealabilă în adresa executorilor judecătorești Furdui Ion, Ungureanu Oleg, Marianciuc Evelina și a solicit eliberarea copiilor încheierilor judecătorești în baza cărora au fost aplicate interdicții/sechestre asupra bunului imobil, precum și ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57, cu suprafața 67,5 m.p, din str. *****, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, bun viitor, care a fost construit de S.R.L „ENIF ALSO”, din investițiile beneficiarului Timofti Viorel, în baza contractului nr.278 din 09 iunie 2008 de participare prin cotă la construcția imobilului locativ. La 25 ianuarie 2023, a fost informat de către executorul judecătoresc Marianciuc Evelina că, prin încheierea nr.059-982r/2019 din 17.12.2022, a fost ridicat sechestrul/interdicția aplicată asupra apartamentului/încăperii nr.57 din str.*****, mun.Chișinău. A remarcat că prin răspunsul nr.032-937 din 27 ianuarie 2023 executorul judecătoresc Furdui Ion l-a informat despre refuzul de a ridica sechestrul/interdicția aplicată, același răspuns a primit și de la executorul judecătoresc Oleg Ungureanu la 07 februarie 2023, iar drept temei de refuz s-a menționat faptul că bunul imobil din speță aparține în exclusivitate debitorului S.R.L „ENIF ALSO”.

Consideră că în calitate de consumator i-a fost încălcat dreptul fundamental, garantat de art. 6 lit. b) din Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorului, acest drept fiind protejat împotriva riscului de a achiziționa un bun imobil ce ar putea să-i prejudicieze drepturile și interesele legitime, deoarece înscrierea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului său de proprietate trebuia efectuată la 01 martie 2007, și îi oferă o protecție consumatorului împotriva acțiunilor de urmărire a bunurilor debitorului S.R.L „ENIF ALSO”. A opinat că acțiunile de aplicare a interdicției în privința bunului imobil, care îi aparține cu drept de proprietate, sunt absolut neîntemeiate, iar aplicarea în așa mod a interdicțiilor, contrar prevederilor art. 63 Cod de executare, îl îndreptățește să se adreseze în instanța de judecată cu prezenta acțiune. A mai menționat că nu deține calitatea de debitor nici într-o procedură executare, respectiv aplicarea interdicției pe bunul imobil, care îi aparține cu drept de proprietate, contravine grav prevederilor legii, acesta nu poate fi urmărit la executarea hotărârii în vederea urmăririi bunurilor altor debitori.

La 21 ianuarie 2023 a înaintat cerere prealabilă în adresa S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, prin care a solicitat intervenția pârâților în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, prin ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57 din str.*****, sectorul Râșcani, mun. Chișinău, număr cadastral *****, de către

executorii judecătorești Furdui Ion, Ungureanu Oleg și Marianciuc Evelina în scopul înregistrării contractului nr.278 din 09 iunie 2008 și rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil, prin radierea proprietarului S.R.L „ENIF ALSO” și înscrierea lui, în calitate de proprietar. Însă, la 10 februarie 2023, a recepționat răspunsul parvenit de la S.R.L „AKDEMIR”, fiindu-i comunicat ca nu este în posibilitate de a se implica în vederea ridicării interdicțiilor executorilor judecătorești și înregistrării în Registrul bunurilor imobile și că în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ a transmis bunul beneficiarului Timofti Viorel, iar la moment S.R.L „AKDEMIR” exercită administrarea bunurilor S.R.L „ENIF ALSO”, în baza contractului de administrare fiduciară nr. 101/16 din 19 decembrie 2016, având obligația de a administra bunurile în interesul fondatorului administrării, în conformitate cu prevederile art. 1503-1510 din Codul civil, menționând totodată că conform art. 1508 din Codul civil, administratorul fiduciar este răspunzător, în raport cu terții, pentru toate actele încheiate în limitele împuternicirilor conferite de contractul de administrare fiduciară, care se limitează la bunurile pe care le-a primit în administrare fiduciară.

La fel, i-a comunicat că administratorul fiduciar S.R.L „AKDEMIR” se află în imposibilitate de a contribui la înregistrarea actelor de primire- predare, deoarece interdicția din Registrul bunurilor imobile a fost aplicată în baza încheierilor executorilor judecătorești în legătură cu executarea silită a documentului executoriu. Suplimentar, S.R.L „AKDEMIR”, care acționează în baza contractului de administrare fiduciara acumulativa nr. 101/16 din 19 decembrie 2016, ca administrator fiduciar, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu nr. 175211 din 22 decembrie 2016, a confirmat faptul că reclamantul nu are datorii față de bunul imobil ce îi aparține apartamentul nr.57 din str. *****, mun. Chișinău, costul apartamentului a fost achitat integral conform contractului nr. 278 din 09 iunie 2008 cu privire la investirea capitalului si obținerea dreptului de proprietate în blocul locativ de pe str. *****.

A mai precizat că până în prezent, administrația pârâtului S.R.L „ENIF ALSO”, în calitate de antreprenor, nu a asigurat autentificarea notarială a contractul de investiții și în continuare se eschivează de la executarea prevederilor stipulate de legislația în vigoare. Prin nerespectarea cu strictețe a prevederilor legale, în special ce ține de autentificarea și notarea contractelor de investiții în Registrul bunurilor imobile, se pune sub risc investiția persoanei fizice. A reliefat că raporturile contractuale sunt afectate de vicii de ordin juridic, care se materializează în neautentificarea notarială și neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului, din culpa pârâtului. Astfel, inacțiunile pârâtului aduc în mod direct atingere dreptului său de proprietate, drept ce este protejat nu doar de norme naționale art.46 din Constituția Republicii Moldova, art.316 Cod Civil, dar și de normele internaționale ale CEDO, legislației în evoluție ale CtEDO și Protocolul nr. l al Convenției Europene privind Apărarea Drepturilor și Libertăților Fundamentale ale Omului. Consideră că pârâtul S.R.L „ENIF ALSO” nu și-a executat obligațiile asumate prin contract, eschivându-se fără justificare de la autentificarea notarială a contractului, ulterior cu predarea bunului imobil litigios în proprietate.

Reprezentantul intimatului S.R.L „AKDEMIR”, Mistrean Veaceslav, prin referință a recunoscut acțiunea în partea ce ține de recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, încheiat de S.R.L „ENIF ALSO” și Timofti Viorel, în privința bunului imobil - apartamentul/încăperea nr.57, cu două

odăi, suprafața 67,80 m.p, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul Complexului locativ din str.*****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, cu înregistrarea dreptului de proprietate a lui Timofti Viorel în Registrul bunurilor mobile în privința bunului imobil cu număr cadastral *****; și anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57, cu suprafața 67,80 m.p., din str. *****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-1058/2022 din 22 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022, în rest a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată (f.d.127-128).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 iunie 2023 a fost atras în calitate de intervenient accesoriu S.R.L „Mobiport Lux” (f.d. 111).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, s-a admis în parte cererea de chemare în judecată înaintată de către Timofti Viorel.

S-a recunoscut valabilitatea contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008, încheiat între S.R.L „ENIF ALSO”, Timofti Viorel și B.C. „Investprivatbank” S.A., privind investirea în construcția unui bun imobil și anume a apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67, 80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****.

Prezenta hotărâre servește temei pentru notarea contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008, încheiat între S.R.L „ENIF ALSO”, Timofti Viorel și B.C. „Investprivatbank” S.A., privind investirea în construcția unui bun imobil și anume a apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile deținut de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

S-au anulat interdicțiile aplicate pe bunul imobil - apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, și anume: prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-1058/2022 din 22 decembrie 2022.

S-a încasat de la S.R.L „ENIF ALSO”, cod fiscal 1003600151104, în beneficiul lui Timofti Viorel, cod numeric personal 2001023009269, cheltuielile de judecată în sumă de 200 (două sute) lei suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii. În rest, pretențiile s-au respins.

La data de 20 decembrie 2023, avocatul Bîrcă Ludmila, în interesele apelantului Timofti Viorel a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii integral.

Concomitent cu înaintarea cererii de apel, apelantul Timofti Viorel a solicitat și scutirea de la plata taxei de stat, în legătură cu faptul că, nu este angajat în câmpul muncii, nu are un salariu lunar, iar situația financiară este una precară.

Prin încheierea Colegiului Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 18 iulie 2024, Colegiul Civil, în temeiul art. 368 alin.(1) CPC, nu a dat curs cererii de apel înaintate, cu acordarea apelantului Timofti Viorel a unui termen de 7 zile, din momentul recepționării prezentei încheieri, pentru prezentarea dovezii de plată a taxei de stat în sumă de 150 (una sută cinzeci) lei, explicând concomitent apelantului că în caz dacă nu va lichida neajunsurile menționate, cererea de apel nu va fi considerată depusă şi împreună cu actele anexate va fi restituită.

În motivarea apelului a indicat că în temeiul contractului nr.278 din 09.06.2008 de participare prin cotă la construcția imobilului locativ, S.R.L, „Enif Also", 1DNO 1003600151104, având calitatea de executor, pe de o parte, şi-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor beneficiarului Timofti Viorel şi să predea în proprietate bunul imobil: apartamentul/încăperea nr.57 din str. *****, sectorul Rîşcani, mun. Chişinău, nr. cadastral *****, suprafața 67.8 m.p, bun viitor în complexul locativ din str. *****, mun. Chişinău, din investițiile beneficiarului Tim ofti Viorel, născut la 28.07.1978, IDNP 2001023009269, în calitate de Beneficiar, pe de altă parte, intenționând sa procure un imobil pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională, s-a obligat să achite construirea imobilului respectiv şi să-l primească în proprietate.

A subliniat că contractul încheiat între întreprinzător și consumator la 09 iunie 2008, nu a fost autentificat și nu a fost supus înscrierii în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității, deoarece condiția respectivă a intrat în vigoare la 29 iulie 2008, potrivit modificărilor operate în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (art. 40/6) prin Legea nr. 164-XVI din 09 iulie 2008. Însă, contrar prevederilor art. 501 lit. a) din Cod civil (în vigoare conform situației din 01 martie 2007), întreprinzătorul - pârât nu a asigurat înscrierea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al consumatorului asupra imobilelor, deoarece acesta este afectat de o condiție suspensivă (construirea unui bun viitor), care are ca efect, conform art. 502 alin. (1) din Cod civil (în redacția din 01 martie 2007), dobândirea dreptului tabular de la data înregistrării cererii. A relatat că, la 18 aprilie 2019, a fost semnat acordul adițional nr. 1 la contractul nr.278 din 09 iulie 2008 de participare prin cotă în construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente din str. *****).

Acordul a fost semnat la 18 aprilie 2019, în mun. Chișinău, între S.R.L „ENIF ALSO", în persoana administratorului Cecoi Evghenii, care acționează în baza statutului, și Timofti Viorel, în calitate de beneficiar, care de comun acord au hotărât modificarea/completarea unor prevederi din contract, în condițiile negociate și acceptate de părțile semnatare și anume la pct. „Definiții de bază/ Obiect imobil": 1) apartament cu doua odăi, cu o suprafață totală conform documentației de proiect de 67,45 m.p., situat la etajul 2, blocul „A" al complexului locativ, s-a completat cu sintagma: 1) apartament nr.57 cu doua odăi, cu o suprafață totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, scara nr. 2 (A), cu număr cadastral *****. La fel, pct. 1 din anexa nr. 1 la contractul nr.278 din 09 iulie 2008 de participare prin cotă la construcția imobilului, „1. calculul valorii (costului) obiectului imobil, a) apartamentul cu două odăi, la etajul 2, în blocul „A" al complexului locativ din str. *****," s-a completa cu: „apartament nr.57 cu două odăi, cu o suprafață totală conform

dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul nr. 2, scara nr.2 (A), nr. cadastral *****”.

Orice modificare/completare aplicată în temeiul acordului este obligatorie pentru fiecare parte semnatară, urmând a fi executate în condiții negociate și acceptate în modul și termenul stabilit. De asemenea, s-a stabilit că acordul face parte integrantă din contractul de participare prin cotă în construcția imobilului nr.278 din 09 iunie 2008.

Prin actul nr. 057 din 25 aprilie 2019 de primire-predare a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, a avut loc recepționarea finală a complexului locativ din str.*****, mun. Chișinău, unde a fost edificat bunul imobil. A punctat că în baza actului de recepție finală nr. l din 18 aprilie 2019 a blocului locativ de menire socială și parcare subterană din mun. Chișinău, str. *****, și în conformitate cu contractul nr.278 din 21 iulie 2008 de investiție a capitalului în construirea imobilului, a fost efectuată transmiterea în proprietatea beneficiarului a apartamentului cu număr cadastral *****, situat în mun.Chișinău, sect. Râșcani, str. *****, scara (blocul) 2 (A), etajul 2, apartamentul nr 57, cu suprafața totală de 67,80 m.p., conform datelor din dosarul cadastral tehnic, de către comisia în componența președintelui comisiei de primire-predare Mistrean Veaceslav - director al S.R.L „AKDEMIR”, membrii comisiei Cecoi Evghenii - administrator al S.R.L „ENIF ALSO” și beneficiarul Timofti Viorel.

A precizat că conform dispozițiilor finale a actului nr.057 din 25 aprilie 2019, la momentul transmiterii apartamentului cu număr cadastral *****, prețul acestuia a fost achitat integral, totodată S.R.L „ENIF ALSO”, în calitate de proprietar, și S.R.L „AKDEMIR”, care acționează în calitate de administrator fiduciar, permit înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului cu număr cadastral *****, la Serviciul cadastral teritorial Chișinău. La momentul predării-primirii bunului imobil cu număr cadastral *****, părțile au declarat despre lipsa pretențiilor materiale și obiecții privind calitatea și cantitatea lucrărilor efectuate. Timofti Viorel a fost împuternicit din numele S.R.L „ENIF ALSO”, în persoana directorului Cecoi Evghenii, care acționează în baza statutului, și din numele S.R.L „AKDEMIR”, în persoana directorului Mistrean Veaceslav, care acționează în baza statutului și contractului de administrare fiduciară nr.101/16 din 19 decembrie 2016, să depună și să înregistreze actul de predare-primire nr. 057 din 25 aprilie 2019 la Serviciul cadastral teritorial.

Astfel, prin actul nr. 057 din 25 aprilie 2019 de primire - predare a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 278 din 01 martie 2007, părțile contractante au oficializat primirea - predarea bunului imobil construit, și anume a apartamentului/încăperii nr.57 din str.*****, sectorul Râșcani, mun.Chișinău, cu număr cadastral *****, cu suprafața 67,80 m.p., bun viitor, care a fost construit de S.R.L „ENIF ALSO”, din investițiile beneficiarului Timofti Viorel, declarând reciproc asupra lipsei oricăror pretenții materiale și obiecții privind calitatea și cantitatea lucrărilor efectuate. A menționat că obligația esențială, de achitarea totală a contractului investițional a fost executată de către investitorul/consumator, în măsură prevăzută de actele juridice solicitate de a fi recunoscute valabile. A relatat că, la 12 ianuarie 2023, acționând cu intenția de a înregistra contractul nr. 278 din 09 iunie 2008, actul nr. 057 din 25 aprilie 2019 de primire - predare a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 278 din 01 martie 2007, s-a

adresat cu cerere la Agenția Servicii Publice. Însă, cererea a fost respinsă pe motiv că contractul nu este autentificat notarial și asupra imobilului sunt aplicate interdicții de către executorul judecătoresc Furdui Ion prin încheierile nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022 și nr.032-1058/2022 din 22 decembrie 2022, de executorul judecătoresc Ungureanu Oleg prin încheierea nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022 și de executorul judecătoresc Marianciuc Evelina prin încheierea nr.059-982r/2019 din 17 decembrie 2022.

La 20 ianuarie 2023, a înaintat cerere prealabilă în adresa executorilor judecătorești Furdui Ion, Ungureanu Oleg, Marianciuc Evelina și a solicit eliberarea copiilor încheierilor judecătorești în baza cărora au fost aplicate interdicții/sechestre asupra bunului imobil, precum și ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57, cu suprafața 67,5 m.p, din str. *****, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, bun viitor, care a fost construit de S.R.L „ENIF ALSO”, din investițiile beneficiarului Timofti Viorel, în baza contractului nr.278 din 09 iunie 2008 de participare prin cotă la construcția imobilului locativ. La 25 ianuarie 2023, a fost informat de către executorul judecătoresc Marianciuc Evelina că, prin încheierea nr.059-982r/2019 din 17.12.2022, a fost ridicat sechestrul/interdicția aplicată asupra apartamentului/încăperii nr.57 din str.*****, mun.Chișinău. A remarcat că prin răspunsul nr.032-937 din 27 ianuarie 2023 executorul judecătoresc Furdui Ion l-a informat despre refuzul de a ridica sechestrul/interdicția aplicată, același răspuns a primit și de la executorul judecătoresc Oleg Ungureanu la 07 februarie 2023, iar drept temei de refuz s-a menționat faptul că bunul imobil din speță aparține în exclusivitate debitorului S.R.L „ENIF ALSO”.

Consideră că în calitate de consumator i-a fost încălcat dreptul fundamental, garantat de art. 6 lit. b) din Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorului, acest drept fiind protejat împotriva riscului de a achiziționa un bun imobil ce ar putea să-i prejudicieze drepturile și interesele legitime, deoarece înscrierea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului său de proprietate trebuia efectuată la 01 martie 2007, și îi oferă o protecție consumatorului împotriva acțiunilor de urmărire a bunurilor debitorului S.R.L „ENIF ALSO”. A opinat că acțiunile de aplicare a interdicției în privința bunului imobil, care îi aparține cu drept de proprietate, sunt absolut neîntemeiate, iar aplicarea în așa mod a interdicțiilor, contrar prevederilor art. 63 Cod de executare, îl îndreptățește să se adreseze în instanța de judecată cu prezenta acțiune. A mai menționat că nu deține calitatea de debitor nici într-o procedură executare, respectiv aplicarea interdicției pe bunul imobil, care îi aparține cu drept de proprietate, contravine grav prevederilor legii, acesta nu poate fi urmărit la executarea hotărârii în vederea urmăririi bunurilor altor debitori. La 21 ianuarie 2023 a înaintat cerere prealabilă în adresa S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, prin care a solicitat intervenția pârâților în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, prin ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57 din str.*****, sectorul Râșcani, mun. Chișinău, număr cadastral *****, de către executorii judecătorești Furdui Ion, Ungureanu Oleg și Marianciuc Evelina în scopul înregistrării contractului nr.278 din 09 iunie 2008 și rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil, prin radierea proprietarului S.R.L „ENIF ALSO” și înscrierea lui, în calitate de proprietar. Însă, la 10 februarie 2023, a recepționat răspunsul parvenit de la S.R.L „AKDEMIR”, fiindu-i comunicat ca nu este în posibilitate de a se implica în vederea ridicării interdicțiilor executorilor judecătorești și înregistrării în Registrul bunurilor imobile și că în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ a transmis

bunul beneficiarului Timofti Viorel, iar la moment S.R.L „AKDEMIR” exercită administrarea bunurilor S.R.L „ENIF ALSO”, în baza contractului de administrare fiduciară nr. 101/16 din 19 decembrie 2016, având obligația de a administra bunurile în interesul fondatorului administrării, în conformitate cu prevederile art. 1503-1510 din Codul civil, menționând totodată că conform art. 1508 din Codul civil, administratorul fiduciar este răspunzător, în raport cu terții, pentru toate actele încheiate în limitele împuternicirilor conferite de contractul de administrare fiduciară, care se limitează la bunurile pe care le-a primit în administrare fiduciară.

La fel, i-a comunicat că administratorul fiduciar S.R.L „AKDEMIR” se află în imposibilitate de a contribui la înregistrarea actelor de primire- predare, deoarece interdicția din Registrul bunurilor imobile a fost aplicată în baza încheierilor executorilor judecătorești în legătură cu executarea silită a documentului executoriu. Suplimentar, S.R.L „AKDEMIR”, care acționează în baza contractului de administrare fiduciara acumulativa nr. 101/16 din 19 decembrie 2016, ca administrator fiduciar, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu nr. 175211 din 22 decembrie 2016, a confirmat faptul că reclamantul nu are datorii față de bunul imobil ce îi aparține apartamentul nr.57 din str. *****, mun. Chișinău, costul apartamentului a fost achitat integral conform contractului nr. 278 din 09 iunie 2008 cu privire la investirea capitalului si obținerea dreptului de proprietate în blocul locativ de pe str. *****. A mai precizat că până în prezent, administrația pârâtului S.R.L „ENIF ALSO”, în calitate de antreprenor, nu a asigurat autentificarea notarială a contractul de investiții și în continuare se eschivează de la executarea prevederilor stipulate de legislația în vigoare. Prin nerespectarea cu strictețe a prevederilor legale, în special ce ține de autentificarea și notarea contractelor de investiții în Registrul bunurilor imobile, se pune sub risc investiția persoanei fizice. A reliefat că raporturile contractuale sunt afectate de vicii de ordin juridic, care se materializează în neautentificarea notarială și neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului, din culpa pârâtului. Astfel, inacțiunile pârâtului aduc în mod direct atingere dreptului său de proprietate, drept ce este protejat nu doar de norme naționale art.46 din Constituția Republicii Moldova, art.316 Cod Civil, dar și de normele internaționale ale CEDO, legislației în evoluție ale CtEDO și Protocolul nr. l al Convenției Europene privind Apărarea Drepturilor și Libertăților Fundamentale ale Omului. Consideră că pârâtul S.R.L „ENIF ALSO” nu și-a executat obligațiile asumate prin contract, eschivându-se fără justificare de la autentificarea notarială a contractului, ulterior cu predarea bunului imobil litigios în proprietate.

Reprezentantul apelantului Timofti Viorel, avocatul Bîrcă Ludmila, în ședința de judecată a susținut apelul, și a solicitat admiterea acestuia.

Reprezentantul intimatului S.R.L „AKDEMIR”, Mistrean Veaceslav, la ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citat în mod legal, și cu referire la prevederile art.379 alin.(2) CPC, Colegiul Civil conchide examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Reprezentantul intimatului Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, la ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citat în mod legal, și cu referire la prevederile art.379 alin.(2) CPC, Colegiul Civil conchide examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Intimatul executorul judecătoresc Furdui Ion, la ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citat în mod legal, și cu referire la prevederile art.379 alin.(2) CPC, Colegiul Civil conchide examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Reprezentantul intimatului S.R.L „Mobiport Lux”, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg și reprezentantul pârâtului S.R.L „ENIF ALSO”, la ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind citați în mod legal, și cu referire la prevederile art.379 alin.(2) CPC, Colegiul Civil conchide examinarea cauzei în lipsa acestora.

Audiind reprezentantul părții, studiind materialele pricinii, Colegiul civil consideră apelul neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Dispozițiile art.130 alin.(1) CPC statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit dispozițiilor art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanţa de apel reţine că în conformitate cu prevederile art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.10 alin.(1) Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit alin.(2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.11 alin.(1) Cod civil buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Dispozițiile art.12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În temeiul art.13 alin.(1) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Prevederile alin.(2) indică că în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Alin.(3) indică statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Dispozițiile art.14 alin.(1) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Alin.(2) stabilește că nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.15 alin.(1) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.16 alin.(1) Cod civil apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;

h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.

În temeiul alin.(2) al aceluiași articol metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sânt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Reiterează instanța că în corespundere cu art.7 alin.(1)-(5) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligațiilor părților, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora.

De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sânt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Potrivit art. 8 alin. (1) și alin.(2) lit.a), art.9 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar) din contracte şi din alte acte juridice. Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

Din materialele cauzei Colegiul a stabilit că la 9 iunie 2008, între S.R.L „ENIF ALSO”, în calitate de executor, Timofti Viorel, în calitate de beneficiar, și BC „Investprivatbank” SA a fost încheiat contractul nr.278 cu privire la participarea prin cotă parte la construcția imobilului (Complexul locativ de 102 apartamente de pe str. *****) (f.d. 18-20).

Conform pct.1.1 și 2.3.4 din contractul menționat, executorul și-a asumat obligația să construiască complexul locativ și să-l dea în exploatare, cu predarea ulterioară a obiectului imobil în proprietatea beneficiarului și să transmită beneficiarului în proprietate obiectul imobil construit la solicitarea acestuia, în termen de 10 zile de la darea în exploatare a complexului locativ și anume după achitarea completă (100%) de către beneficiar a costului obiectului imobil indicat la p.2.3.2 și în p.1 al Anexei nr.1 din prezentul contract (f.d.18 - 20).

Prin acordul adițional nr.1 al contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008, s-a completat:

pct. „Definiții de bază/ Obiect imobil”: 1) apartament cu două odăi, cu o suprafață totală conform documentației de proiect de 67.45 m.p., situat la etajul 2, blocul „A” al complexului locativ, cu: apartament nr.57 cu două odăi, cu o suprafață totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, scara nr. 2 (A), numărul cadastral *****;

pct. 1 din Anexa nr. 1 al contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008, cu: apartament nr.57 cu doua odăi, cu o suprafață totală conform dosarului cadastral tehnic de 67.80 m.p., situat la etajul 2, scara nr.2 (A), cu numărul cadastral ***** (f.d. 21).

Totodată, din actele cauzei se atestă că, la 18 aprilie 2019, prin actul nr. 057 de predare-primire a imobilului în proprietate în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 278 din 9 iunie 2008, s-a efectuat transmiterea în proprietatea beneficiarului Timofti Viorel apartamentul nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral ***** (f.d. 22).

Conform certificatului privind lipsa datoriilor pentru bunul imobil din 9 decembrie 2022, eliberat de S.R.L „AKDEMIR", care a acționat în baza contractului de administrare fiduciara acumulativa nr. 101/16 din 19 decembrie 2016, ca administrator fiduciar înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu nr. 175211 din 22 decembrie 2016, Timofti Viorel nu are datorii față de bunul imobil cei aparține și anume apartamentul cu numărul cadastral *****, situat pe adresa mun.Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, scara (blocul) 2 (A), etajul 2, apartamentul nr. 57, cu suprafața totală de 67,8 m.p. Costul apartamentului a fost achitat integral de către Timofti Viorel în baza contractului nr. 278 din 09 iunie 2008 cu privire la investirea capitalului și obținerea dreptului de proprietate în blocul locativ de pe str. *****, mun. Chișinău (f.d. 22 verso).

Din explicațiile reclamantului Timofti Viorel expuse în acțiune rezultă că, la 12 ianuarie 2023, ultimul s-a adresat cu cerere la Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" privind înregistrarea contractului, însă solicitarea a fost respinsă pe motiv că contractul nu este autentificat notarial și că asupra imobilului sunt aplicate interdicții de executorii judecătorești Furdui Ion, Ungureanu Oleg și Marianciuc Evelina, înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit certificatului eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastru, la 30 ianuarie 2023, s-a constatat că asupra bunul imobil – apartamentului nr.57, cu suprafața totală de 67,5 m.p., din str. *****, mun.Chișinău, cu număr cadastral *****, sunt aplicate interdicții și anume: prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032- 1058/2022 din 22 decembrie 2022 (f.d. 29).

Prin cererea prealabilă din 22 ianuarie 2023 expediată în adresa pârâților S.R.L „ENIF ALSO" și S.R.L „AKDEMIR", depusă de avocatul Bîrcă Ludmila în interesele reclamantului Timofti Viorel, s-a solicitat pârâților implicarea în vederea anulării interdicțiilor executorilor judecătorești aplicate în scopul înregistrării contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008 și rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2 (A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, prin radierea proprietarului S.R.L „ENIF ALSO", cu înscrierea lui Timofti Viorel, în calitate de proprietar (f.d. 30-31).

S.R.L „AKDEMIR", prin răspunsul din 9 februarie 2023, a comunicat reclamantului că acționează în baza contractului de administrare fiduciara acumulativa nr. 101/16 din 19/12-

2016 ca administrator fiduciar înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Chișinău cu nr. 175211 din 22/12- 2016, a confirmat faptul că Timofti Viorel nu are datorii față de bunul imobil ce îi aparține și anume apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2 (A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****. Costul apartamentului a fost achitat integral de către Timofti Viorel în baza contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str.Poștei,53/1) nr. 278 din 9 iunie 2008, finalmente menționând că se află în imposibilitate de a contribui la înregistrarea actelor de primire-predare, deoarece interdicția din Registrul bunurilor imobile a fost aplicată în baza încheierii executorilor judecătorești (f.d. 32-34).

La 13 februarie 2023, Timofti Viorel a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Furdui Ion, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, solicitând;

- recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ nr. 278 din 09 iunie 2008, încheiat de S.R.L „ENIF ALSO” și Timofti Viorel, în privința bunului imobil - apartamentul/încăperea nr.57, cu două odăi, suprafața 67, 80 m.p, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul complexului locativ din str. *****, sectorul Râșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, cu înregistrarea dreptului de proprietate a lui Timofti Viorel în Registrul bunurilor mobile în privința bunului imobil cu număr cadastral *****;

- de a dispune că hotărârea judecătorească servește drept temei de rectificare a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile prin notarea contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, încheiat de S.R.L „ENIF ALSO” și Timofti Viorel, în privința bunului imobil apartamentul/încăperea nr.57, cu suprafața 67,80 m.p., două odăi, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul complexului locativ din str. *****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****, și actului nr.057 din 25 aprilie 2019 de primire-predare a imobilului în proprietate în baza contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ nr.278 din 09 iunie 2008, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Timofte Viorel asupra bunului imobil apartamentul/încăperea nr.57, cu suprafața 67,80 m.p, două odăi, etajul 2, bloc 2 (A), din cadrul complexului locativ din str. *****, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu număr cadastral *****;

- și radierea dreptului de proprietate a S.R.L „ENIF ALSO” asupra bunului imobil cu număr cadastral *****;

- anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra apartamentului/încăperii nr.57, cu suprafața 67,80 m.p., din str. *****, sectorul Rîșcani, mun.Chișinău, cu număr cadastral *****, prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032- 937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032- 1058/2022 din 22 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022..

Fiind investită cu examinarea prezentei cauzei civile instanța de fond prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, a admis parțial acțiunea și a

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, s-a admis în parte cererea de chemare în judecată înaintată de către Timofti Viorel.

S-a recunoscut valabilitatea contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008, încheiat între S.R.L „ENIF ALSO", Timofti Viorel și B.C. „Investprivatbank" S.A., privind investirea în construcția unui bun imobil și anume a apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67, 80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****.

Prezenta hotărâre servește temei pentru notarea contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr. 278 din 9 iunie 2008, încheiat între S.R.L „ENIF ALSO", Timofti Viorel și B.C. „Investprivatbank" S.A., privind investirea în construcția unui bun imobil și anume a apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile deținut de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice".

S-au anulat interdicțiile aplicate pe bunul imobil - apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, și anume: prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-1058/2022 din 22 decembrie 2022.

S-a încasat de la S.R.L „ENIF ALSO", cod fiscal 1003600151104, în beneficiul lui Timofti Viorel, cod numeric personal 2001023009269, cheltuielile de judecată în sumă de 200 (două sute) lei suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii. În rest, pretențiile s-au respins.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este una corectă.

În contextul pretențiilor deduse judecății, Colegiul reiterează prevederile art. art. 666 alin. (1) Cod civil, în vigoare la data apariției raportului juridic, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Iar, în corespundere cu art.512 alin.(1), art. 514 și art. 572 alin (2) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În acord cu art.212 Cod civil (în redacția până la 01 martie 2019), forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: a) stabilite de lege; b) prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

Conform art. 213 alin.(2) Cod civil (în redacția până la 01 martie 2019), dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

De asemenea aplicabile speței sunt și prevederile art. 406 din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile (în redacția până la 01 martie 2019), potrivit căruia contractele prin care una dintre părţi se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente şi să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum şi contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial şi se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora. Este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăţi prevăzute de contractele menționate la alin.(1) înainte de înregistrarea contractelor respective. Pentru înregistrarea contractelor menționate la alin.(1), partea ce asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului destinat construcției, dacă acest drept nu este înregistrat, precum şi să prezinte organului cadastral teritorial autorizațiile necesare pentru construcție, proiectul construcției, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor şi a încăperilor nelocuibile.

Prin urmare, în lumina relațiilor contractuale încheiate, părțile sunt responsabile în mod egal pentru respectarea și executarea drepturilor și obligațiilor lor, în conformitate cu prevederile legale aplicabile și cu termenii convenți în contract.

Astfel, obligațiile corelative principale din contract reprezintă construirea imobilului și achitarea prețului acestuia. Drept urmare, instanța de judecată constată că obligația de către reclamant a fost executată, iar pârâtul nu a autentificat contractul pentru care art.212 din Codul civil prevede imperativ că forma acestuia urmează să fie autentică.

Prin urmare, în condițiile în care contractul a fost încheiat între reclamant și pârât fără respectarea condiției de autentificare notarială, nefiind posibilă înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, instanța de fond corect a conchis de a admite în parte acțiunea înaintată de către reclamantul Timofti Viorel și a recunoaște valabilitatea contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str.*****) nr. 278 din 9 iunie 2008, încheiat între S.R.L „ENIF ALSO”, Timofti Viorel și BC „Investprivatbank” SA, privind investirea în construcția unui bun imobil și anume a apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****.

Cu referire la pretenția lui Timofti Viorel de a dispune prin hotărâre judecătorească înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil apartamentul nr.57, cu suprafața totală de 67,5 m.p., din str. *****, mun.Chișinău, cu număr cadastral *****, în Registrul bunurilor mobile și de a radia dreptul de proprietate a S.R.L „ENIF ALSO” asupra bunului imobil, instanța de judecată conchide că aceasta pretenții sunt neîntemeiate și accentuează că prezenta hotărâre constituie drept temei pentru notarea contractului de participare prin cotă la

construcția imobilului (complexului locativ de 102 apartamente de pe str.*****) nr. 278 din 09 iunie 2008, încheiat între S.R.L „ENIF ALSO”, Timofti Viorel și BC „Investprivatbank” SA, privind investirea în construcția unui bun imobil și anume a apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală conform dosarului cadastral tehnic de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile deținut de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Respectiv beneficiarul dreptului dispune de posibilitatea adresării către autoritatea corespunzătoare cu actuala hotărâre în vederea efectuării modificărilor și executării înscrierilor respective în Registrul bunurilor imobile în temeiul hotărârii judecătorești, și doar în cazul în care autoritatea va respinge solicitarea și va refuza executarea acestor acțiuni, ultimul beneficiază de dreptul adresării cu acțiune către pârâtul corespunzător în instanța competentă.

În altă ordine de idei, instanța reiterează că în corespundere cu 288 alin.(1), (2) și (5) Cod civil (în redacția până la 01 martie 2019), bunul poate fi imobil și mobil. La categoria de bunuri imobile se raportă terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile şi orice alte lucrări legate solid de pământ, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor. Bunurile care nu sunt raportate la categoria de bunuri imobile, inclusiv, banii și titlurile de valoare, sunt considerate bunuri mobile.

În acord cu art. 320 alin. (2) și art.321 alin.(1) Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019), dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. Dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractual nu prevede altfel.

La acest compartiment este de remarcat că executarea silită este coordonată şi totodată condusă de executorul judecătoresc, căruia legea îi conferă cele mai multe atribuții în demersul procedural de aducere la îndeplinire a obligațiilor cuprinse în titlul executoriu. Astfel că, în mod firesc, actele de procedură întocmite de acesta se bucură doar de o prezumție de legalitate, care poate fi însă răsturnată prin proba contrară. Această probă contrară, privind nelegalitatea ori neconformitatea actelor de executare silită cu documentul executoriu se poate realiza în față instanței de judecată, prin intermediul contestației la executarea silită ce constituie așadar acel mijloc procesual care asigură controlul judecătoresc al actelor de executare silită, ori a refuzului executorului de a îndeplini un act de executare silită.

În conformitate cu art. 164 alin. (1), (4) Cod de executare, dacă o altă persoană consideră că sechestrul a fost aplicat pe bunurile ce îi aparțin cu titlu de proprietate, ea poate intenta în procedură contencioasă o acțiune de ridicare a sechestrului. Acțiunea de ridicare a sechestrului depusă de terți se examinează în procedură contencioasă în condițiile Codului de procedură civilă. Hotărârea judecătorească poate fi contestată cu apel. Decizia instanței de apel nu se supune recursului, fiind definitivă şi irevocabilă de la pronunțare.

Astfel, prin prisma prevederilor legale orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Instanța judecătorească soluționează

cauzele civile în temeiul Constituției Republicii Moldova, al tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, al legilor constituționale, organice și ordinare, al hotărârilor Parlamentului, al actelor normative ale Președintelui Republicii Moldova, al ordonanțelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorități administrative centrale și ale autorităților administrației publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanța aplică uzanțele dacă nu contravin ordinii publice și bunelor moravuri.

Prin Legea nr. 30 din 18 mai 1994, Republica Moldova a ratificat Convenția pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale(în continuare – CEDO, Convenție), asumând-și obligația pozitivă de a respecta drepturile și libertățile fundamentale ale omului consfințite de Convenție.

Conform art. 1 din Protocolul nr. 1 din Convenție, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În accepțiunea cu art. 127 alin. (1) și (2) din Constituția Republici Moldova, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

În temeiul art.13 alin.(1) Cod civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

În corespundere cu prevederile art. 16 alin. (1) lit. b) Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Conform jurisprudenței înaltei Curți de la Strasbourg, în cauzele Marckx împotriva Belgiei și Anheuser-Busch Inc. împotriva Portugaliei, art. 1 din Protocolul nr. 1 se aplică numai bunurilor actuale ale unei persoane.

Astfel, un reclamant poate pretinde o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 numai în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. „Bunurile” pot fi „bunuri actuale” sau active, inclusiv creanțe, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă” de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate.

La caz, părțile contractului cu privire la participarea prin cotă parte la construcția imobilului (Complexul locativ de 102 apartamente de pe str. *****) nr.278 din 9 iunie 2008, au convenit că S.R.L „ENIF ALSO” va construi complexul locativ și îl va da în exploatare, cu predarea ulterioară a obiectului imobil în proprietatea beneficiarului și transmiterea beneficiarului în proprietate obiectul imobil construit la solicitarea acestuia, în termen de 10 zile de la darea în exploatare a complexului locativ, în acest sens fiind întocmit actul de primire-predare nr. 057 din 25 aprilie 2019.

Prin urmare, din actele cauzei reiese că bunul imobil – apartamentului nr.57, cu suprafața totală de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din str. *****, mun. Chișinău, cu număr cadastral ***** a fost predat reclamantului Timofti Viorel, care nu este parte la nici o procedură de executare.

Pe cale de consecință instanța de fond corect a considerat necesar de a anula interdicțiile aplicate pe bunul imobil – apartamentului nr.57, cu două odăi, cu suprafața totală de 67,80 m.p., situat la etajul 2, în blocul locativ nr.2(A) din cadrul Complexului locativ din

str. *****, municipiul Chișinău, cu număr cadastral *****, și anume: prin încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-937/22 din 26 aprilie 2022, încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr.026-763/2022 din 15 decembrie 2022 și încheierea executorului judecătoresc Furdui Ion nr.032-1058/2022 din 22 decembrie 2022, care îngrădesc dreptul reclamantului de a înregistra drepturile sale în privința bunului imobil respectiv în Registrul bunurilor imobile.

Or, potrivit prevederilor art. 46 Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate.

La fel, dreptul de proprietate este garantat și prin prevederile art.1 Protocolului 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și prin prevederile legale interne.

Or, conform art. 1 din Protocolul 1 CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

În consecință, Colegiul apreciază ca fiind nefondate argumentele apelantului referitoare la pretinsa netemeinicia a hotărârii contestate, deoarece aceasta nu corespunde realității și este lipsită de fapt și de drept.

În acest sens, instanța reține că respectarea principiului preeminenței dreptului constituie una din exigențele unui proces echitabil în sensul art.6 par.(1) din Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale (Roşca c. Moldovei, nr.6267/02 din 22.03.2005, par.24, f.d.28). Inserat în preambulul Convenției Europene şi Statutul Consiliului Europei, constituind în același timp atât un important impuls la adoptarea Convenției (Golder c. Regatului Unit al Marei Britanii, nr.4451/70 din 21.02.1975, par.34, f.d.30), cât şi parte integrantă a Convenției în conformitate cu prevederile art.31 alin.(2) al Convenției de la Viena, nu poate fi neglijat la soluționarea pricinilor civile potrivit prevederilor art.12 CPC.

Conform dispozițiilor art.1 alin.(3) al Constituției Republicii Moldova, în lumina interpretărilor date în jurisprudență constantă a Curţii Constituționale, (hotărârea Curţii Constituționale nr.2 din 19.01.1998, publicată în Monitorul Oficial nr.12-13/8 din 19.02.1998), una din caracteristicile constituționale ale statului de drept o constituie obligațiunea statului, autorităților lui publice, instituțiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuțiilor lor stabilite de Constituție şi Legi.

Din considerentele indicate, dat fiind că prima instanță a examinat legal pricina şi a emis o hotărâre legală, iar argumentele contrare ale apelantului fiind nefondate, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de avocatul Bîrcă Ludmila, în interesele lui Timofti Viorel.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Timofti Viorel către S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Furdui Ion, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și

S.R.L „Mobiport Lux”, privind recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ, anularea interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca

Dosarul: nr. 2a-2410/24 Judecător: Natalia Mămăligă
2-23021986-02-2a-14062024

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

21 ianuarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca

Grefier Talpă Victoria

examinând în ședință publică apelul declarat de avocatul Bîrcă Ludmila, în interesele lui Timofti Viorel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Timofti Viorel către S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Furdui Ion, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și S.R.L „Mobiport Lux”, privind recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ, anularea interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a),390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de avocatul Bîrcă Ludmila, în interesele lui Timofti Viorel.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Timofti Viorel către S.R.L „ENIF ALSO” și S.R.L „AKDEMIR”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Furdui Ion, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și S.R.L „Mobiport Lux”, privind recunoașterea valabilității contractului de participare prin cotă la construcția imobilului locativ, anularea interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca