

Dosarul nr. 2ra-1184/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Ciocana (jud. I. Secieru)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Simciuc, I. Țurcan, Iu. Cotruță)

## DECIZIE

4 decembrie 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Maria Ghervas  
Victor Burduh

examinând în ședință publică recursurile declarate de către de către Ion Pînzari și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari cu privire la constatarea nulității acordului adițional la contractul de societate civilă, obligarea transmiterii terenului, obligarea întocmirii actelor de transmitere a blocului locativ și transmiterea cazangeriei împotriva deciziei din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Ion Pînzari, admis apelul declarat de către Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată, casată parțial hotărârea din 6 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana și emisă în această parte o nouă hotărâre

constată:

La 28 decembrie 2016, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Neocasa” SRL, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari cu privire la constatarea nulității acordului adițional la contractul de societate civilă, obligarea transmiterii terenului, obligarea întocmirii actelor de transmitere a blocului locativ și transmiterea cazangeriei.

În motivarea acțiunii a invocat că Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a fost constituită și înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la data de 7 noiembrie 2013, conform art. 16 alin. (1) din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000.

În baza contractului de societate civilă din 11 mai 2007, încheiat între SC „Neocasa” SRL, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari, aceștia s-au obligat, în comun, în baza contribuțiilor de participare, să efectueze cu forțe proprii și atrase din investiții de către eventualii cumpărători de apartamente, lucrări de construcție a blocului locativ, inclusiv și a comunicațiilor, instalațiilor, sistemelor, rețelelor, drumurilor de acces conform proiectului elaborat.

Conform pct. 3.1 din contractul de societate civilă, Asociatul 3 - Ion Pînzari a depus lotul de teren cu suprafața de 0,067 ha, certificatul de urbanism 2294/06 din 27 decembrie 2006 și toate documentele deținute. Asociatul 2 - Iurie Gundiuc a depus surse financiare necesare pentru proiectarea blocului locativ și obținerea autorizației în construcții, iar Asociatul 1 - SC „Neocasa” SRL a depus surse financiare, inclusiv din investițiile potențialilor cumpărători, toate pe lotul de teren transmis de Asociatul 3 - Ion Pînzari.

Potrivit pct. 6.2.4 din contract, Asociatul 3 - Ion Pînzari, după darea în exploatare a construcției, s-a obligat să transmită în proprietatea condominiului terenul aferent, iar conform pct. 7.2 din contract, administrarea societății civile se pune în sarcina Asociatului 1 - SC „Neocasa” SRL.

Ulterior, la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, au fost încheiate două Acorduri adiționale din data de 17 iulie 2009 și 27 decembrie 2011.

A susținut că Acordul adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă, este ilegal, prin prisma art. 210 alin. (4) Cod civil, deoarece, în preambulul acordului dat, SC „Neocasa” SRL este reprezentată de Victor Bujurea, pe când Acordul adițional a fost semnat de o altă persoană.

Mai mult, prin acest acord, a fost exclus pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, prin care Asociatul 3 - Ion Pînzari era obligat să transmită lotul de teren în proprietatea condominiului.

A notat că excluderea pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, contravine prevederilor art. 5 și 9 din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, ceea ce implică nulitatea acordului adițional contestat, prin prisma art. 217 Cod civil.

A mai indicat că în pct. IV al Acordului adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă, a fost specificat că Asociatul 1 - SC „Neocasa” SRL îi revine în contul contribuțiilor sale - 79,09% din suprafața totală a blocului locativ, fără spații de uz comun, în care sunt incluse spații comerciale și locative cu excepția celor atribuite Asociatului 2 - Iurie Gundiuc și Asociatului 3 - Ion Pînzari.

A subliniat că nici în contractul de societate civilă și nici în Acordul adițional, nu este stipulat că cazangeria îi revine SC „Neocasa” SRL, care unilateral a luat-o în gestiune și refuză transmiterea acesteia în gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, cât și Ion Pînzari refuză să transmită lotul de teren, pe care este construit blocul locativ în gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393.

Mai mult, blocul locativ nu este transmis către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 nici până în prezent.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 166-167 CPC, art. 210, 217, 220 Cod civil, art. 5, 9 din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, art. 180 alin. (10) Cod contravențional.

A solicitat admiterea acțiunii, constatarea nulității absolute a Acordului adițional la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, înregistrat la 17 iulie 2009, obligarea lui Ion Pînzari să transmită terenul pe care se află blocul locativ în administrarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, care este una din părți aflate în folosință comună, obligarea SC „Neocasa” SRL, lui Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere a blocului locativ la balanța gestionarilor în gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, obligarea SC „Neocasa” SRL să transmită cazangeria din blocul locativ în gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, care este un element din utilajul și sistemele ingineresti din interiorul blocului locativ și aplicarea pârâților o sancțiune conform art. 180 alin. (10) Cod contravențional.

La 25 septembrie 2017, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a concretizat cerințele din acțiune, solicitând constatarea nulității pct. V din Acordul adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2009, obligarea lui Ion Pînzari de a transmite gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXXX în mărime de 0,0829 ha din bd. XXXXX mun. XXXXX conform pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă din 11 mai 2009, obligarea SC „Neocasa” SRL, lui Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere-predare la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX și să transmită blocul locativ cu suprafața de 6746,1 m<sup>2</sup> la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, obligarea SC „Neocasa” SRL și a lui Iurie Gundiuc să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, cu toate rețelele, utilajele și încăperile comune inclusiv cele nelocative.

Prin hotărârea din 6 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Ciocana, acțiunea a fost admisă parțial.

A fost constatată nulitatea pct. V din Acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca fiind contrar legii.

A fost obligat Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0829 ha, din bd. XXXXX mun. XXXXX.

Au fost obligați SC „Neocasa” SRL, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere-predare la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX.

A fost obligată SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 încăperile proprietății aflate în folosință comună din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX.

A fost obligată SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. 34/2 din bd. XXXXX mun. XXXXX.

În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Ion Pânzari.

A fost admis apelul declarat de către SC „Neocasa” SRL, casată hotărârea din 6 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Ciocana în partea prin care SC „Neocasa” SRL a fost obligată să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX și emisă în această parte o nouă hotărâre prin care cerința respectivă a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 4 martie 2019, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș a declarat recurs împotriva deciziei din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe, încasarea din contul inițiativelor a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 50 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică de 2000 de lei pentru instanța de recurs și încasarea cheltuielilor de judecată pentru instanța de apel, proporțional părților respinse din apeluri în mărime de 1400 de lei.

În motivarea recursului a invocat că blocul de locuit nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, a fost ridicat în anul 2013, de către SC „Neocasa” SRL în calitate de antreprenor general și parte a contractului de societate civilă, în baza investițiilor apportate de persoane fizice.

La data de 26 iunie 2013, blocul menționat, a fost dat în exploatare în baza procesului verbal de recepție finală cu nr. 431 din 26 iunie 2013 în baza căreia, comisia creată din reprezentanții autorității publice locale și investitori au recepționat în exploatare blocul locativ din bd. XXXXX cu suprafața totală indicată de 6746,1 m<sup>2</sup>.

La 7 noiembrie 2013 a fost înregistrată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, care din anul 2013 a început să gestioneze blocul locativ din numele locatarilor.

Iar după crearea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, părțile care au asigurat construcția blocului locativ urmau să transmită Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul aferent și blocul cu toate spațiile comune și individuale cu suprafața de 6746,1 m<sup>2</sup> a blocului și terenul cu suprafața de 0,0829 ha, inclusiv și cazangeria cu toate rețelele ingineresti, însă nu au asigurat acest fapt.

Cu referire la prevederile art. 1, 4, 5 din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, a relevat că Asociația de Coproprietari în Condominiu gestionează condominiul și la balanța acestei asociații urmează să fie înregistrat atât blocul cât și rețelele ingineresti și etajele tehnice unde este amplasată cazangeria.

A considerat eronată concluzia instanței de apel precum că cazangeria și utilajele ingineresti de gaze și rețele nu se află la etajul tehnic, dar la etajul locativ, or, conform normelor în construcții nu poate fi amplasată cazangeria și rețelele ingineresti pe etaj locativ sau în apartament, aceste utilaje fiind amplasate strict la etaje tehnice sau subsol.

A obiectat că instanța de apel neîntemeiat i-a refuzat prezentarea proiectului tehnic de construcție a blocului de unde s-ar desprinde faptul că anume la etajul tehnic este amplasată cazangeria.

La 14 iunie 2019, Ion Pînzari a declarat recurs împotriva deciziei din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe în partea ce ține de constatarea nulității pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca contravenind legii și în partea ce ține de obligarea Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. XXXXX mun. XXXXX.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare la constatarea nulității acordului adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, au aplicat eronat normele Codului civil.

Cu referire la prevederile art. 315 alin. (1) Cod civil, a menționat că terenul, pe care este construit blocul locativ în baza contractului de societate civilă din 11 mai 2007 este proprietatea lui privată, iar Iurie Gundiuc nu are niciun drept asupra terenului dat.

Având în vedere dispozițiile art. 1339 Cod civil, a indicat că scopul economic al contractului de societate civilă a fost construcția, cu forțele comune ale asociațiilor, a blocului locativ, după care urma împărțirea doar a veniturilor și pierderilor rezultate din construcția blocului locativ.

Astfel, conform contractului de societate civilă au fost împărțite spațiile construite, or, legea nu obligă împărțirea altor bunuri, mijloace bănești, drepturi patrimoniale, care fac obiectul cotelor depuse în societate civilă, precum este terenul depus în societatea civilă de către el, în calitate de Asociat 3 și mijloacele financiare ale celorlalți doi asociați, din care considerente, a susținut că transmiterea terenului proprietate a lui privată la balanța ACC nr. 55/393, contravine prevederilor art. 1339 Cod civil.

A relevat că în baza dispozițiilor art. 1343 alin. (5) Cod civil, la lichidarea societății, fiecare asociat are dreptul prioritar față de alți asociați de a primi bunul pe care l-a dat în calitate de contribuție, dânsul în calitate de asociat, la darea în exploatare a blocului are dreptul prioritar față de ceilalți asociați de a primi terenul, care l-a dat în calitate de contribuție societății civile.

A considerat eronată concluzia primei instanțe care a menționat ca dacă în cadrul activității economice realizate în baza contractului de societate civilă, Ion Pînzari a obținut dividende, acesta trebuie să fie lipsit de aportul său în societatea civilă, or, prin acțiunea instanței de a-1 priva de aportul său în societatea civilă, instanța de fapt înlocuiește aportul lui, cu dividendele.

Prima instanță nu a abordat contractul de societate civilă ca un contract în cadrul căruia se realizează o activitate economică în comun, ci ca un contract de schimb, fapt inacceptabil și contradictoriu prevederilor art. 1339 și 1343 Cod civil.

Totodată, a subliniat că la pct. 4 din Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 091 din 19 martie 2015, s-a constatat că pentru spațiile care i-au revenit lui, SC „Neocasa” SRL nu a efectuat lucrări prevăzute în devizul de cheltuieli a construcției, în valoare de aproape 1,8 milioane de lei, fapt prin care a considerat aprecierea primei instanțe referitor la dreapta recompensă, ca una nefondată.

A obiectat că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume prevederile art. 54, 46 din Constituția Republicii Moldova.

În același timp, a specificat că Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 nu obligă cetățenii să transmită în condominiu terenurile aflate în proprietatea lor privată, ci doar autoritățile publice locale, terenurile cărora nu fac obiectul proprietății private, au obligațiunea de a transmite gratuit terenurile în condominiu.

A considerat neîntemeiate argumentele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 precum că acordul adițional din 17 iulie 2009 este semnat de către o altă persoană decât cea indicată în preambulul acordului adițional Victor Bajurea.

Or, la semnarea acordului dat, dânsul a participat personal, acordul adițional fiind semnat în fața notarului, inclusiv a lui Victor Bajurea, care a confirmat identitatea și calitatea sa în cadrul contractului de societate civilă.

La 19 iunie 2019, Ion Pînzari a depus recurs suplimentar împotriva deciziei din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care la fel, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe în partea ce ține de constatarea nulității pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca contravenind legii și în partea ce ține de obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. XXXXX mun. XXXXX.

La 21 iunie 2019, SC „Neocasa” SRL a depus referință la cererea de recurs declarată de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș, prin care a solicitat de a declara recursul ca inadmisibil.

La 8 octombrie 2019, Ion Pînzari a mai depus un supliment la cererea de recurs, în care a invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare au aplicat eronat legea, or, contractul de societate civilă din 11 mai 2007, prevedea conform dispozițiilor Codului civil în vigoare până la 1 martie 2019, că societatea civilă în cauză reprezintă un contract al activității comune din partea tuturor asociațiilor societății civile, nu doar din partea SC „Neocasa” SRL.

Astfel, prin demersul Direcției autorizare și disciplină în construcții nr. 52/250ie din 27 mai 2009, a fost solicitată de la el și nu de la SC „Neocasa” SRL un șir de documente necesare în acest sens, printre care titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru obținerea autorizației de construcție.

A mai menționat că demersul Direcției autorizare și disciplină în construcții nr. 52/250ie din 27 mai 2009, este o probă, care confirmă faptul că SC „Neocasa” SRL nu a avut posibilitate de a efectua activitate de antreprenariat de una singură, aceasta având calitatea de administrator al societății civile, iar terenul a rămas în proprietatea lui, pentru astfel de activități precum elaborarea proiectului construcției, obținerea autorizației de construcție, racordarea la rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și altele.

A considerat eronată constatarea instanțelor de judecată ierarhic inferioare, precum că în conformitate cu contractul de societate civilă, Ion Pînzari a primit spații construite în schimbul terenului.

Cu referire la hotărârea din 13 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău sediul Ciocana, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a SC „Neocasa” SRL împotriva lui Ion Pînzari cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată a indicat că SC „Neocasa” SRL eronat a declarat instanțelor de judecată că dânsul ar fi primit de la SC „Neocasa” SRL peste 800,0 mii de lei.

Iar neefectuarea lucrărilor de construcție în mărime de peste 1,7 milioane de lei pentru spațiile care i-au revenit lui, nu înseamnă nici dreaptă recompensă în raport cu aportul și prevederile contractului de societate civilă, or, aceasta este o dovadă că SC „Neocasa” SRL nu și-a onorat obligația de efectuare a lucrărilor de construcție și dreaptă recompensă nu a existat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 6 decembrie 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 89 vol. II), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurenți la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile împotriva deciziei din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, audiind reprezentanții recurentului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, administratorul Mihail Izman și avocatul Denis Staruș, reprezentantul recurentului Ion Pînzari, avocatul Serghei Russu și reprezentantul intimatei SC „Neocasa” SRL, Sergiu Grecu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul declarat de către Ion Pînzari, de a admite recursul declarat de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, cu casarea în parte a deciziei instanței de apel și remiterea în partea dată a cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

După cum denotă actele cauzei, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 înaintând acțiunea în judecată împotriva SC „Neocasa” SRL, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari, cu ulterioarele concretizări, a solicitat constatarea nulității pct. V din

Acordul adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2009, obligarea lui Ion Pînzari de a transmite gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXXX în mărime de 0,0829 ha din bd. XXXXX mun. XXXXX conform pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă din 11 mai 2009, obligarea SC „Neocasa” SRL, lui Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere-predare la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX și să transmită blocul locativ cu suprafața de 6746,1 m<sup>2</sup> la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, obligarea SC „Neocasa” SRL și a lui Iurie Gundiuc să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, cu toate rețelele, utilajele și încăperile comune inclusiv cele nelocative.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, a constatat nulitatea pct. V din Acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca fiind contrar legii. A fost obligat Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0829 ha, din bd. XXXXX mun. XXXXX. Au fost obligați SC „Neocasa” SRL, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere-predare la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX. A fost obligată SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 încăperile proprietății aflate în folosință comună din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX. A fost obligată SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. 34/2 din bd. XXXXX mun. XXXXX. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Judecând apelul declarat de către Ion Pînzari și SC „Neocasa” SRL, instanța de apel a respins apelul lui Ion Pînzari, a admis apelul SC „Neocasa” SRL, a casat hotărârea din 6 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Ciocana în partea prin care SC „Neocasa” SRL a fost obligată să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX și emisă în această parte o nouă hotărâre prin care cerința respectivă a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Este de menționat că Ion Pînzari, prin recursul depus, a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe doar în partea prin care a fost constatată nulitatea pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca contravenind legii și în partea ce ține de obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. XXXXX mun. XXXXX.

Iar prin recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, decizia instanței de apel a fost contestată doar în partea prin care a fost casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care a fost respinsă cerința Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată să transmită la balanța

Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârilor instanțelor judecătorești inferioare în partea contestată de către Ion Pînzari, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că atât prima instanță instanță, cât și instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și având la bază cumulul de probe administrate la caz, corect a ajuns la concluzia nulității pct. V din Acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca fiind contrar legii, cu obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0829 ha, din bd. XXXXX mun. XXXXX.

În susținerea opiniei enunțate instanța de recurs reține prevederile art. 1339 Cod civil, în vigoare la acel moment, potrivit cărora prin contractul de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociați, participanți) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărțind între ele foloasele și pierderile.

Prin prisma acestor prevederi legale, la caz, materialul probator atestă că la 11 mai 2007, SC „Neocasa” SRL în calitate de Asociat 1, Iurie Gundiuc în calitate de Asociat 2 și Ion Pînzari în calitate de Asociat 3 au încheiat contractul de societate civilă, prin care asociații s-au obligat, în comun, pe baza contribuțiilor de participare să efectueze, cu forțele proprii și cele atrase, lucrări de construcție a blocului locativ (2S+P+11), inclusiv și a comunicațiilor, instalațiilor, sistemelor, rețelelor, drumurilor de acces etc., conform proiectului elaborat în conformitate cu normativele în vigoare, precum și posibile lucrări neprevăzute de proiect, dar necesare pentru recepția finală a obiectului. (f. d. 8-13 vol. I).

Potrivit capitolului III din contractul de societate civilă, asociații au transmis în societatea civilă contribuții după cum urmează:

3.1.1. Asociatul 3 a deșus lotul de teren cu suprafața de 0,067 ha, cu nr. cadastral 0100313185 amplasat în mun. Chișinău str. Mircea cel Bătrîn 34/2, deținut cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 27 din 5 ianuarie 2005 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 15 februarie 2005, pe care se află imobilul lit. „A” cu gradul de finisare 65 %, certificatul de urbanism nr. 2294/06 din 27 decembrie 2006 și toată documentația deținută în vederea proiectării și construcției blocului locativ (conform procesului-verbal de transmitere-primire (Anexa 1) care este parte integră a prezentului contract) și împuternicirile respective pentru îndeplinirea normală de către Asociatul 2 a lucrărilor de proiectare și de către Asociatul 3 a lucrărilor de construcție a acestuia;

- Asociatul 2 a deșus sursele financiare necesare pentru proiectarea blocului locativ și obținerea autorizației de construcție;

- Asociatul 1 a deșus surse financiare, inclusiv resursele obținute din credite, din investițiile introduse de cumpărătorii de apartamente, necesare pentru construcția blocului locativ, împreună cu comunicațiile, instalațiile, sistemele, rețelele, drumurile de acces, etc., pe lotul de teren transmis de către Asociatul 3 și execută cu forțele proprii și/sau cu ajutorul organizațiilor de construcții, lucrările de edificare a blocului locativ.

Astfel, instanța de recurs relevă că, potrivit pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, Asociatul 3, Iurie Pînzari s-a obligat ca după darea în exploatare a construcției, să transmită în proprietatea condominiului terenul aferent (f. d. 64 vol. I).

Este cert și faptul că la 17 iulie 2009, SC „Neocasa” SRL în calitate de Asociat 1, Iurie Gundiuc în calitate de Asociat 2 și Ion Pînzari în calitate de Asociat 3, au încheiat Acordul adițional la contractul de societate civilă din 11 mai 2017, prin care la pct. III din acord a fost modificat alineatul 1 al pct. 3.1.1 din contractul de societate civilă, în redacția „lotul de teren cu suprafața de 0,0829 ha, cu nr. cadastral XXXXX amplasat în mun. XXXXX bd. XXXXX ”.

Iar la pct. V din acordul din 17 iulie 2009, a fost exclus pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, care prevedea că, după darea în exploatare a construcției, Asociatul 3 se obligă să transmită în proprietatea condominiului terenul aferent (f. d. 16-17 vol. I).

Potrivit prevederilor art. 220 alin. (1) Cod civil, în vigoare la acel moment, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

În sensul normei enunțate este de înțeles că sancțiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni (norme prohibitive).

Instanța de recurs conchide că relevanță expresă la caz au și prevederile art. 1 din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, *potrivit cărora prin condominiu se înțelege complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.*

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 4 alin. (1) din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, condominiul include:

a) o clădire, sau o parte de clădire cu intrare separată, sau câteva clădiri ce aparțin cel puțin la doi proprietari, precum și anexele la clădiri, trotuarele, drumurile și parcurile auto, plantațiile multianuale și alte obiecte, ce se află pe terenul aferent în hotarele stabilite, cu excepția obiectelor din complexul energetic, telecomunicațiilor, rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, precum și a obiectivelor cu destinație strategică (adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiațiilor);

b) câteva clădiri sau construcții amplasate compact, unite de un teren comun și elemente de infrastructură comune: case de locuit pentru o familie, case de vacanță, garaje sau alte obiecte.

Iar conform dispozițiilor art. 6 alin. (1)-(8) din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii în condominiu posedă, folosesc și dispun de locuințe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislației. Locuința (încăperea) în condominiu poate să aparțină câtorva proprietari cu drept de proprietate comună, interesele lor la adunarea generală fiind reprezentate printr-un singur vot. Un

proprietar poate avea în proprietate în condominiu câteva locuințe (încăperi). Bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe. Proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu. Obiectele proprietății comune pot fi transmise pentru folosință contra plată altor persoane fizice sau juridice în cazurile și condițiile prevăzute de statutul asociației de coproprietari. Terenul aferent și altă proprietate comună din condominiu pot fi grevate cu dreptul de folosință limitată (servitute) de către alte persoane. Nu se permite interzicerea stabilirii servituților în cazul în care este necesară asigurarea accesului altor persoane la obiectele care au existat pînă la adoptarea prezentei legi (care nu au alt acces la clădirile, blocurile în care locuiesc sau pe care le deserveșc). Servituțiile noi se stabilesc cu acordul dintre persoana care solicită stabilirea servitutei și proprietari. În cazul în care nu se ajunge la înțelegere, litigiul se soluționează pe cale judiciară. Proprietarul proprietății comune în diviziune din condominiu nu este în drept să solicite defalcarea unei părți ideale din teritoriu și a unei părți reale din bunurile comune. Proprietatea statului (municipală) în condominiu poate fi privatizată în conformitate cu legislația.

În același timp, art. 9 alin. (1) din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, indică că terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor.

În speță, instanța de recurs relevă ca întemeiată concluzia instanței de apel că deși dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, invocate de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 în acțiune, se referă la situația în care bunul condominiului este situat pe un teren al autorității publice și acesta este transmis cu titlu gratuit condominiului, instanțele de judecată ierarhic inferioare, reieșind din interpretarea normei date în coroborare cu prevederile capitolului XXVIII Cod civil, care reglementează contractul de societate civilă, întemeiat au constatat că pct. V din Acordul adițional din 17 iulie 2009 contravine legii.

Mai cu seamă că dispozițiile art. 4-6 din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, indică cert că condominiul cuprinde și terenul aferent blocului locativ.

Or, prevederile Legii condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000 au directă relevanță speței în cauză, fiind indubitabil că, odată cu semnarea contractului de societate civilă din 11 mai 2007, SC „Neocasa” SRL în calitate de Asociat 1, Iurie Gundiuc în calitate de Asociat 2 și Ion Pînzari în calitate de Asociat 3, au prevăzut crearea condominiului (care constă dintr-un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta), faptul dat reieșind chiar din pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, care prevedea că, după darea în exploatare a construcției, Asociatul 3 se obligă să transmită în *proprietatea condominiului* terenul aferent, anulat, de altfel, prin pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007.

De altfel, speței sunt aplicabile și prevederile art. 1342 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, potrivit cărora, participanții la contractul de societate civilă

trebuie să verse contribuțiile convenite prin contract. În lipsa unor dispoziții în acest sens, ei sunt obligați la plata unor contribuții egale. Contribuțiile pot consta din bunuri, inclusiv din drepturi patrimoniale.

Astfel fiind, conform pct. 3.1.1 din contractul de societate civilă din 11 mai 2017, modificat prin pct. III din acordul adițional din 17 iulie 2009, Asociatul 3, Ion Pînzari s-a obligat să depună cu titlu de contribuție, lotul de teren cu suprafața de 0,0829 ha, cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX bd. XXXXX, iar excluderea obligației lui Ion Pînzari de a transmite terenul pe care a fost construit blocul locativ din bd. XXXXX mun. XXXXX, contravine categoric noțiunii de contract de societate civilă, în acest sens fiind exclus aportul lui Ion Pînzari în calitate de asociat la contractul de societate civilă.

Față de toate aceste considerente, sunt lipsite de relevanță argumentele recurentului Ion Pînzari din recurs precum că pentru spațiile care i-au revenit lui, SC „Neocasa” SRL nu a efectuat integral lucrările prevăzute în devizul de cheltuieli a construcției.

Și asta deoarece, Ion Pînzari nu este lipsit de dreptul de a înainta în acest sens o acțiune împotriva SC „Neocasa” SRL.

Instanța de recurs va respinge și alegațiile recurentului Ion Pînzari din recurs cu referire la netemeinicia argumentelor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 precum că acordul adițional din 17 iulie 2009 este semnat de către o altă persoană decât cea indicată în preambulul acordului adițional Victor Bajurea, invocând că dânsul a participat personal, acordul adițional fiind semnat în fața notarului, inclusiv a lui Victor Bajurea, care a confirmat identitatea și calitatea sa în cadrul contractului de societate civilă.

Or, după cum s-a constatat la caz, instanțele de judecată ierarhic inferioare, au constatat nulitatea pct. V din acordul adițional din 17 iulie 2009, prin prisma nulității absolute a prevederilor art. 217, 220 alin. (1) Cod civil și nu au reținut temeiul de nulitate relativă invocat de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la semnătura reprezentantului SC „Neocasa” SRL.

În conexiunea celor relatate, instanțele de judecată ierarhic inferioare just au admis cerința Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0829 ha, din bd. XXXXX mun. XXXXX, ca fiind subsecventă cerinței de bază.

Instanța de recurs notează și faptul că Ion Pînzari, în conținutul cererii de recurs într-un mod neînțeles a constatat hotărârile instanțelor de judecată ierarhic inferioare și în partea obligării lui Iurie Gundiuc de a transmite gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. XXXXX mun. XXXXX, a aplicării sancțiunilor administrative și a încasării din partea lui Ion Pînzari a cheltuielilor de judecată și a cheltuielilor pentru asistență juridică, în situația în care, nici în conținutul hotărârii primei instanțe și nici în conținutul deciziei instanței de apel o astfel de soluție a instanțelor de judecată nu se regăsește.

Totodată, având în susținere jurisprudența CtEDO și anume cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995,

nr.26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în cererea de recurs de către Ion Pînzari, în sensul celor descrise.

În alt aspect, verificând legalitatea și temeinicia deciziei instanței de apel în partea contestată de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că la adoptarea soluției instanței de apel de respingere a cerinței Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, instanța de apel a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, precum și materialului anexat la dosar, fără a examina sub toate aspectele legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului, în raport cu regulile și legislația în vigoare.

Or, în conformitate cu art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanță judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Iar potrivit art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Astfel, la caz, se constată că instanța de apel judecând apelul declarat de către SC „Neocasa” SRL, a reținut în linii generale ca temei de respingere a cerinței Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, faptul că încăperea de la ultimul nivel al blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, este o încăpere izolată cu destinație cazangerie, cu nr. cadastral XXXXX, ce constituie proprietate privată a SC „Neocasa” SRL.

La fel, instanța de apel în linii generale a reținut și faptul că utilajul instalat în cazangerie, de asemenea reprezintă proprietate privată a SC „Neocasa” SRL.

Or, constatând astfel, instanța de apel a trecut, cu vederea și nu a supus examinării cerința respectivă prin prisma art. 5 din Legea condominiului fondului locativ, temei invocat în acțiune de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, potrivit căroră proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scârilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservește mai multe locuințe (încăperi),

terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

În acest context, instanța va menționa că cerințele din acțiune nu trebuie reduse numai la fundamentul raportului juridic dedus judecării, ci și la temeiurile de drept ale cererii, iar temeiul juridic al dreptului valorificat prin cerere, nu poate fi confundat nici cu cauza acțiunii, dar nici cu dreptul subiectiv și nici cu mijloacele de dovadă ale temeiului juridic.

Aici, de principiu este și faptul că, ajungând la o astfel de concluzie, instanța de apel a lăsat fără examinare și verificare răspunsul Institutului Municipal de Proiectări „Chișinăuproiect” nr. 291-08 din 28 noiembrie 2017, prin care a fost comunicat că la ultimul nivel al blocului din bd. XXXXX mun. XXXXX, a fost proiectată cazangeria care este parte componentă a blocului locativ pentru aprovizionare cu apă caldă și încălzire, cât și scrisoarea de garanție semnată de către directorul SRL „Neocasa” Iurie Gundiuc prin care ultimul a garantat transmiterea către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 inclusiv încăperea cazangeriei și sistemului ingineresc (f. d. 84, 141 vol. I).

Or, împrejurările descrise urmau a fi cercetate minuțios de către instanța de apel, în vederea stabilirii certe și definitive a circumstanțelor relevante pentru soluționarea justă a cauzei.

De altfel, soluția instanței de apel în sensul adoptat este cu atât mai inexplicabilă cu cât la adoptarea acesteia nu a fost luat în considerație și supus verificării argumentele invocate de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, precum că solicitarea din cererea de chemare în judecată, susținută pe tot parcursul examinării cauzei în fond de către reprezentatul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, este transmiterea la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a cazangeriei blocului locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, pentru a avea acces la ea și membrii asociației și nicidecum nu a fost solicitată transmiterea în proprietate a cazangeriei blocului locativ cu toate rețelele ingineresti, utilajul și încăperile comune inclusiv și cele nelocative (f. d. 160 vol. I).

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel în partea contestată de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege, fapt ce dictează casarea deciziei instanței de apel în această parte, cu remiterea în partea dată a cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

Pentru motivele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Ion Pînzari și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea prin care a fost constatată nulitatea pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca contravenind legii și în partea ce ține de obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. XXXXX mun. XXXXX, de a admite recursul declarat de

către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș, cu casarea parțială a deciziei instanței de apel în partea prin care a fost casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care a fost respinsă cerința Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea SC „Neocasa” SRL să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, cu remiterea cauzei în partea dată spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Dat fiind faptul că în rest decizia instanței de apel nu a fost contestată cu recurs, instanța de recurs consideră inoportun, prin prisma prevederilor art. 442 alin. (1) CPC, de a se expune cu privire la legalitatea acesteia în partea necontestată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) și c) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Ion Pînzari.

Se menține decizia din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 6 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana, în partea prin care a fost constatată nulitatea pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca contravenind legii și în partea ce ține de obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. XXXXX mun. XXXXX, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari cu privire la constatarea nulității acordului adițional la contractul de societate civilă, obligarea transmiterii terenului, obligarea întocmirii actelor de transmitere a blocului locativ și transmiterea cazangeriei.

Se admite recursul declarat de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș.

Se casează parțial decizia din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari cu privire la constatarea nulității acordului adițional la contractul de societate civilă, obligarea transmiterii terenului, obligarea întocmirii actelor de transmitere a blocului locativ și transmiterea cazangeriei, și anume în partea prin care a fost casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care a fost respinsă cerința Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, cu remiterea cauzei în partea dată spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia în partea remiterii cauzei spre rejudecare nu se supune niciunei căi de atac.

În partea menținerii deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Victor Burduh