Dosarul nr.2-1434/2024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

10 octombrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu
Cu participarea
Avocaților: - Adrian Grosu și Andrei Bondarenco
examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea Bîtlan Vera către Societatea Comercială ”Vavilex” Societate cu Răspundere Limitată privind constatarea nulității antecontractului, încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată,

A c o n s t a t a t :

Reclamanta V.Bîtlan la 02.01.2024 s-a adresat în instanța d e judecată cu acțiune către Societatea Comercială ”Vavilex” Societate cu Răspundere Limitată privind constatarea nulității antecontractului, încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta invocă că la ***** V.Bîtlan, în calitate de cumpărător, a încheiat cu ”Vavilex”S.R.L., în calitate de vînzător, antecontractul nr. 3 cu privire la vînzarea-cumpărarea bunului imobil (spațiu comercial), cu numărul cadastral *****, la prețul total de ***** euro.

Potrivit antecontractului părțile au convenit că ”Vavilex”S.R.L. rezervă spațiul comercial în scopul procurării acestuia de către V.Bîtlan.

Totodată părțile au convenit asupra achitării prețului pentru bunul imobil, în avans, în tranșe, ultima tranșă de ***** euro urmînd a fi achitată la *****.

În fila a doua a antecontractului, părțile au convenit că toate lucrările aferente contractului urmează a fi terminate la *****, cu întocmirea Actului de predare-primire, semnat de către ambele părți.

Pînă la ***** reclamanta V. Bîtlan, prin intermediul asociatului și a administratorului Petrovici Valeriu a achitat suma de***** euro.

La solicitarea de a elibera actele contabile primare din numele ”Vavilex”S.R.L. administratorul Petrovici Valeriu a comunicat că, la achitarea integrală a prețului, v-a fi eliberată factura fiscală pentru suma integrală.

Conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, s e atestă faptul că, terenul cu numărul cadastral *****, clădire cu numărul cadastral ***** și încăperea izolată (spațiul comercial) cu numărul cadastral *****, care face obiectul antecontractului, au fost ipotecate în favoarea B.C. ProCreditBank S.A. încă în a. *****, ipoteca fiind menținută și la ziua de azi.

Potrivit procesului-verbal de sechestru din ***** întocmit d e executorul judecătoresc Talmaci Roman, s e atestă sechestrarea încăperii izolate (spațiu comercial) cu numărul cadastral *****, în favoarea creditorului următor B.C. ProCreditBank S.A. și a fost scos la licitație pentru data de *****.

Consideră acest antecontract lovit de nulitate absolută deoarece lipsește autentificarea notarială a antecontractului de vînzare-cumpărare a unui bun imobil și, contrat legii, pîrîtul a scos la vînzare un bun ipotecat.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei-avocatul A.Grosu a susținut acțiunea din motivele d e drept și d e fapt invocate în ea și a solicitat admiterea prin constatarea nulității absolute a antecontractului nr. 3 din ***** cu aducerea părților în poziția anterioară, încasarea de la pîrît a sumei achitate de ***** euro și cheltuielilor de judecată.

Reprezentantul pîrîtului ”Vavilex”S.R.L.- avocatul A.BOndarenco nu a recunoscut acțiunea, a solicitat respingerea ca neîntemeiată, dat fiind faptul că de fapt între părți a fost încheiat un contract de antrepriză, nu de vînzare-cumpărare. Potrivit antecontractului”Vavilex”S.R.L., în calitate de executant și-a, s-a obligat potrivit cerințelor V.Bîtlan,în calitate d e ”Beneficiar” de a executa lucrările de construcție/montaj, reparație și finisare lucrărilor în intervalul d e timp 15 iunie 2018-25 august 2018.

Intervenientul accesoriu B.C. ProCreditBank S.A. , fiind citat în mod legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, dar prin referința depusă (f.d.60-62) a indicat că la prin cu ”Vavilex”S.R.L. în anul ***** au încheiat 3 contracte d e credit, conform cărora au acordat ultimului suma de ***** euro. Executarea corespunzătoare a obligațiilor ”Vavilex”S.R.L. a fost asigurată prin constituirea garanțiilor, inclusiv și a bunului litigios. Dat fiind fapt neonorării d e către debitor a obligațiilor, la ***** s-au adresat cu acțiune în instanța d e judecată privind încasarea sumei și deposedarea de bunurile gajate. Prin hotărîrea judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr.***** acțiunea a fost admisă. La devenirea hotărîrii executorii, documentele executorii au fost depuse la executare silită.

Aprecierea instanței

Audiind reprezentanții reclamantei, pîrîtului, cercetând materialele cauzei şi apreciind pretențiile formulate din acțiune în raport cu probele cauzei şi legislația ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite acțiunea, reieșind din următoarele circumstanțe de fapt și temeiuri de drept.

Potrivit prevederilor art. 5 CPC orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Instanța judecătorească soluționează pricinile civile în temeiul Constituţiei Republicii Moldova, al tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, al legilor constituționale, organice şi ordinare, al hotărârilor Parlamentului, al actelor normative ale Preşedintelui Republicii Moldova, al ordonanţelor şi hotărârilor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorităţi administrative centrale şi ale autorităţilor administraţiei publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanţa aplică uzanţele dacă nu contravin ordinii publice şi bunelor moravuri (art.12CPC).

În conformitate cu art. 130 alin. (2), (3), (4) Cod de procedură civilă, nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Art.10 alin.(1) Cod civil statuează că, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-

credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Potrivit alin.(1) art.776 Cod civil obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Alin.(1) și (2) art.859 Cod civil stipulează că, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Instanța de judecată reține că raporturile juridice între părți au apărut în temeiul antecontractului nr. 3 din 15 mai 2018.

Conform art. 7 alin.(1) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Respectiv, în speță sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția de până la 01.03.2019 în vigoare la momentul încheierii antecontractului nr.3 din *****.

În ședința de judecată s-a constatat că, la ***** SC ”Vavilex”S.R.L., în persoana administratorului Petrovici Valeriu, denumit în continuare ”Executant” și Bîtlan Vera, denumită în continuare ”Beneficiar”, au încheiat prezentul contract, denumit Antecontract nr. 3. Obiectul contractului: ”Executantul” este proprietarul obiectului imobiliar care este construit pe terenul situat pe adresa: mun.Chișinău, str. Independenței 28/3. Părțile au negociat și au convenit asupra încheierii prezentul contract în următoarele condiții: SC ”Vavilex”S.R.L. rezervează spațiul comercial aflat la parter cu suprafața de 352,6 m.p. cu număr cadastral ***** în scopul procurării acestuia de către persoana fizică Bîtlan Vera. Pretul total constituie ***** euro. Această sumă urmează a fi achitată în mai multe tranșe. Prima tranșă în sumă de ***** euro urmează a fi achitată sub formă de avans la data semnării prezentului contract. Următoarea tranșă în mărime de ***** euro urmează a fi achitată pînă la *****. Suma de ***** euro urmează a fi achitată pînă la data de *****. (f.d.16-17).

Din Registrul bunurilor imobile rezultă că bunul imobil- încăperi cu număr cadastral ***** aparține cu drept de proprietate SC ”Vavilex”S.R.L. în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr. 1 din ***** și procesul-verbal de recepție finală nr. ***** din ***** (f.d.20-29).

Reclamanta a achitat administratorului SC ”Vavilex”S.R.L.-V.Petrovici suma de ***** euro,fapt confirmat prin înscrisul de la finele antecontractului contestat (f.d.18-19).

Din actele precitate rezultă că la ***** bunul imobil nelocativ indicat în antecontractul nr. 3 era dat în exploatare și era proprietatea SC ”Vavilex”S.R.L.

Prin acest antecontract ultimul practic l-a înstrăinat reclamantei prin vînzare-cumpărare.

Întrucît lucrările interioare în bunul imobil nu erau complet finisate, între părți a avut loc și înțelegerea de a finisa toate lucrările pentru a putea fi direct bunul folosit, pîrîtul angajîndu-se de a le efectua din contul lor, cu includerea tuturor lucrărilor în costul de vînzare-cumpărare a bunului imobil.

Reprezentantul pîrîtului invocă că acest contact este unul d e antrepriză, reieșind din denumirea părților și angajamentele luate.

Potrivit alin.(1) art.946 Cod civil(în redacția a.2002) prin contractul d e antrepriză o parte (antreprenor) se obligă să efectueze pe riscul său o anumită lucrare celeilalte părți (client), iar aceasta se obligă să recepționeze lucrarea și să plătească prețul convenit.

Din această normă legală rezultă că antreprenorul se obligă să efectueze o lucrare pentru client.

Prin antecontractul vizat reclamanta de fapt a procurat de la proprietar acest bun imobil, deja finisat și dat în exploatare fără banii reclamantei.Dat fiind faptul că bunul era în interior doar cu lucrările necesare pentru a fi dat în exploatare, reclamanta s-a înțeles cu pîrîtul de a efectua și toate lucrările interioare, prețul lucrărilor suplimentare fiind inclus în prețul de vînzare-cumpărare a imobilului. Aceste clauze ale antecontractului de asemenea se includ în calificarea contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcție.

Astfel, instanța concluzionează, că indiferent de faptul cum a fost numit actul și denumite părțile, acest antecontract este unul de vînzare-cumpărare.

Alin.(1) art. 753 Cod civil prevede că, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Potrivit art. 208 Cod civil actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. Forma este o condiție d e valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Art.212 Cod civil stipulează că, forma autentică a actului juridic este obligatoriei în cazurile: a) stabilite d e lege; b) prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere forma autentică.

Alin.(1) art. 214 Cod civil atestă că, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit de lege.

Din speță rezultă că antecontractul nr. 3 din ***** este un contract de vînzare-cumpărare a unui bun imobil și, prin prisma legii enunțate, urma a fi înregistrat provizoriu la Organul teritorial cadastral, ceea ce nu a făcut.

În conformitate cu prevederile alin.(1) art. 213 Cod civil nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Alin.(1) art. 216 Cod civil indică că, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța d e judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea d e către părți a actului lovit de nulitate.

Aceasta nu se poate întîmpla deoarece ”Vavilex”S.R.L. în anul ***** a încheiat cu B.C. ProCreditBank S.A. 3 contracte de credit.Executarea corespunzătoare a obligațiilor ”Vavilex”S.R.L. a fost asigurată prin constituirea garanțiilor, inclusiv și a bunului litigios. În a. 2016 creditorul gajist s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată pentru a-i fi transmise silit pentru a fi înstrăinate întru stingerea datoriei pe credit, bunurile gajate în a. *****, inclusiv și bunul imobil litigios. Prin hotărîrea judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. ***** din ***** bunul imobil vizat a fost transmis silit în posesia B.C. ProCreditBank S.A. pentru înstrăinare (f.d.66-68). Această hotărîre, menținută prin decizia Curții d e Apel Chișinău, a fost depusă la executare silită executorului judecătoresc Igor Doroftei, care prin procesul-verbal din ***** a aplicat pe bunul imobil sechestru și pentru data de ***** l-a scos la licitație (f.d.30-31). Din explicațiile reclamantei și a fost vîndut.

Respectiv, pîrîtul, la momentul încheierii antecontractului, cunoștea faptul că bunul imobil este gajat și este în litigiu, dar prin comportamentul dolosiv nu a înștiințat reclamanta despre acest fapt.

Astfel, prin prisma normelor legale enunțate, a art. 220 alin.(1),228 Cod civil, prezentul antecontract cade sub nulitatea absolută.

Art. 219 Cod civil prevede că actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii (....) Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul.

Analizînd probele administrate, instanța concluzionează că acțiunea urmează a fi admisă.

Mai solicită reclamanta și încasarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 94 alin. (1) CPC instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Instanța de judecată, stabilind că, la depunerea acțiunii reclamanta a achitat taxa de sat în mărime de ***** lei potrivit ordinului d e încasare a numerarului din *****, admițînd acțiunea, încasează această sumă d e la părît.

De asemenea reclamanta în cadrul prezentului dosar a suportat cheltuieli, și pentru asigurarea acțiunii, achitînd executorului judecătoresc suma de ***** lei (f.d.45-46), sumă care , prin prisma normei legale enunțate, urmează a fi încasată d e la pîrît.

În baza celor expuse, în conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se admite acțiunea înaintată de Bîtlan Vera către Societatea Comercială ”Vavilex” Societate cu Răspundere Limitată privind constatarea nulității antecontractului, încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

Se constată nulitatea absolută a Antecontractului nr. 3 din ***** cu privire la vînzarea-cumpărarea bunului imobil cu număr cadastral 0*****, încheiat între Societatea Comercială ”Vavilex” Societate cu Răspundere Limitată și Bîtlan Vera, cu dispunerea repunerii părților în situația anterioară.

Se încasează din contul Societății Comerciale ”Vavilex” Societate cu Răspundere Limitată (IDNO *****) în beneficiul Verei Bîtlan (IDNP *****) suma achitată în mărime de ***** (*****) euro, în valută națională potrivit cursului oficial al BNM la momentul executării hotărîrii și cheltuielile suportate: taxa de stat *****(*****) lei, cheltuieli pentru asigurarea acțiunii- ***** (*****) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei, judecător: Nadejda Mazur