Dosarul nr.2-4745/23 (2-23034930-12-2-09032023)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la data de 11 iulie 2024 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 08 octombrie 2024
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona
traducător Jitari Aliona, Bujor Neonila

cu participarea reclamantului Dichi Ivan, a avocatului Sultan Cristina, în lipsa reprezentantului statutar al pîrîtului SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului, legal citat, inclusiv administratorul autorizat Bostan Tatiana și avocatul Buhnaci Tudor, legal citat, în lipsa intervenientului accesoriu Hangan Igor, legal citat,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Dichi Ivan către SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului privind recunoașterea valabilității contractului, dispunerea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a contractului, compensarea prejudiciului moral şi a cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 07.03.2023 Dichi Ivan s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului privind recunoașterea valabilității contractului, dispunerea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a contractului, compensarea prejudiciului moral şi a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii reclamantul a indicat că la 24.09.2020 între SRL ”Elinartproiect”, în calitate de Vînzător şi reclamantul în calitate de Cumpărător, a fost încheiat Contract f/nr. de vînzare- cumpărare a imobilului în construcție (în continuare- Contract). Interesele Societăţii pîrîte au fost reprezentate de către persoana fizică- intervenientul accesoriu - Hangan Igor, în baza procurii nr. 155 din 13.01.2020. Reclamantul a menționat că Hangan Igor este în acelaşi timp fondatorul unic şi beneficiarul unic al Societăţii pîrîte respective, iar din motivul tranzacţiei efectuate poate fi considerat administrator de facto al Societăţii pîrîte, responsabil pentru încheierea actelor juridice litigioase. În baza Contractului încheiat Societatea Pîrîtă şi-a asumat obligaţia de-a construi şi de-a vinde reclamantului apartament (bun imobil în construcţie) cu *****, situat pe s*****, cu nr. cadastral *****, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 68 m.p., inclusiv logiile şi verandele, amplasat la et.13, nivelul 14, scara 1 şi să-l predea reclamantului pînă la 03.12.2020. Conform clauzei 3.1. din Contract, de la reclamant a fost percepută plata integrală a preţului bunului imobil viitor, care constituie suma de 51.000,00 Euro, la preţul de 750 Euro /1 m.p., care a fost achitat integral de către reclamant la data încheierii Contractului, conform p.3.1. Totodată, anterior semnării Contractului, la 21.09.2022 Societatea pîrîtă a întocmit cu nr. 96 Confirmare despre recepţia de la reclamant a sumei în mărime de 1000 (una mie) Euro, ce constituie 19.694,30 lei conform cursului valutar al BNM din 21.09.2020 ca arvună pentru apartament (bun imobil viitor) cu *****, situat pe s*****, cu nr. cadastral *****, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 68 m.p., inclusiv logiile şi

verandele, amplasat la et.13, nivelul 14, scara 1. La 08.07.2022 reclamantul a primit de la Societatea pîrîtă Notificare cu nr. 13 din 27.06.2022, prin care Societatea pîrîtă a modificat termenul de finalizarea procesului de construire şi dare în exploatare a blocului de locuit situat pe adresa *****, cu perfectarea actelor necesare (procesul verbal de recepție finală) pentru data de 30.12.2022 şi cu solicitarea de-a stinge datoriile existente asumate în calitate de cumpărători/investitori pentru a nu tergiversa executarea lucrărilor de construcţie din lipsa resurselor financiare. Avînd în vedere că obligaţia pecuniară asumată prin contract reclamantul și-a executat-o integral la 24.09.2020, acesta din urmă nu a răspuns în formă scrisă la Notificare, care la capătul obligaţiilor sale este deja executată. Prin urmare, avînd în vedere că termenul indicat în Contract de dare în exploatare a fost esenţial depăşit - conform p.4 din Contract, fiind stabilită data -03.12.2020, în urma consultaţiei juridice- reclamantul a înţeles că prevederile Codului Civil modernizat stipulează că Contractul de acest tip se autentifică şi se înregistrează corespunzător, iar Vînzătorul urmează să perceapă suma pentru bunul imobil viitor în anumite condiţii şi termeni, şi nu integral la semnarea contractului, după cum reiesă din speță.

3. Astfel, reclamantul la 06.09.2022 a adresat o Cerere prealabilă în adresa Societății pîrîte, care a fost recepţionată de către ultima la 06.09.2022, înregistrată cu nr. 58. În conţinutul cererii prealabile a fost notificat despre tergiversarea finalizării construirii şi dării în exploatare a casei, neonorarea obligaţiilor asumate de către Societatea pîrîtă, despre acţiuni ilegale ale Societăţii de încasarea mijloacelor bănești în volum 100 % pentru bunul imobil viitor de la reclamant, despre inacţiunea Societăţii pîrîte de-a încheia contractul în formă autentificată la notar, fără a înregistra Contractul la ASP în ordinea corespunzătoare. Reclamantul a menţionat și prevederile Legii penale, care sunt aplicabile speţei, raportîndu-le acţiunile/inacţiunile Societăţii pîrîte şi a Intervenientului Igor Hangan. La această Somaţie nu a primit răspuns în termen de 30 zile, din care motive personal s-a prezentat la sediul Societăţii pîrîte, or reprezentantul Societăţii pîrîte- Igor Hangan, nu răspundea la apelurile telefonice. Susține reclamantul, că pînă în prezent *nu a primit nici un răspuns* din partea Societăţii pîrîte.
4. Afirmă reclamantul, că societatea pîrîtă, reprezentată de Hangan Igor, cu încălcarea prevederilor normelor imperative în vigoare a Codului civil modernizat intrat în vigoare la 01.03.2019, nu a anexat anexele obligatorii la Contractul încheiat, precum sunt: autorizaţia de construire, planul obiectului construit (a apartamentului) aprobat în modul corespunzător. Din aceste motive, a depus către Societatea pîrîtă Cerere nr. 57 la 06.09.2022, în temeiul legislaţiei cu privire la accesul la informaţie, Codul administrativ, Codul contravenţional, prin care a solicitat să primească următoarele acte: a) copia certificată corespunzător a procurii nr. 155 din 13.01.2020 din numele Societăţii pe numele reprezentantului Hangan Igor; b) copia certificată corespunzător a Autorizaţiei de construcţie a imobilului în care este apartamentul cu nr.cadastral *****; c) Să primească informaţia cu privire la Datele de identitate a proiectului de construcţie a bunului imobil în care este apartamentul cu nr.cadastral *****; d) copia certificată corespunzător a Planului de construcţie a bunului imobil viitor conform Contractului încheiat f/nr din 24.09.2020; e) copia certificată corespunzător a bonului de încasare/chitanţei/actului contabil prin care a fost contabilizată suma arvunei achitate de către dlui la 21.09.2020 în suma de 1000 Euro în baza Confirmării nr.96 din 21.09.2020; f) copia certificată corespunzător a bonului de încasare/chitanţei/actului contabil prin care a fost contabilizată suma integrală a bunului

imobil viitor, în sumă de 51.000,00 Euro, achitată de către reclamant la 24.09.2020 în baza Contractului încheiat cu SRL ”Elinartproiect” f/nr.

5. Reclamantul a mai menționat că în termenul stabilit de legislaţie Societatea pîrîtă nu a eliberat un răspuns la cererea depusă, nu a eliberat actele şi informaţia solicitată conform cererii privind accesul la informaţie, care urmau a fi anexate odată cu încheierea Contractului litigios de către Societatea pîrîtă. Din aceste motive se constată o rea-credinţă şi inacţiuni orchestrate în mod fraudulos de către Hangan Igor, care este unicul asociat şi beneficiar al Societăţii pîrîte şi care a reprezentat Societatea pîrîtă la încheierea Contractului din litigiu. Reclamantul a mai indicat că la momentul apariţiei raportului juridic între reclamant şi Societatea pîrîtă în an.2020, după cum rezultă din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea contractelor de investiţii era pusă în sarcina părţii care asigura construcţia bunului imobil. Astfel, Societatea pîrîtă era obligată ca parte Profesionistă care asigură construcţia bunului imobil, să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, precum şi să prezinte oficiului cadastral autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcției aprobat corespunzător, declaraţia în condominium, etc. Prin urmare, Contractul f/nr din 24.09.2020 de vînzare-cumpărarea a imobilului în construcţie urma a fi autentificat de către pîrătă ca Profesionist şi înregistrat conform prevederilor legale în vigoare la acel moment. Totodată, reclamantul care are rolul unui compărător/ consumator, şi-a îndeplinit integral obligaţiile asumate prin Contract față de Societatea pîrîtă, şi a achitat suma prevăzută în Contract, însă Societatea pîrîtă nu și-a îndeplinit obligaţiile asumate prin Contractul încheiat. Or, în cazul de faţă nu poate fi imputat reclamantului că nu a fost respectată forma de perfectare a Contractului, atît timp cît, din sensul normei citate în vigoare la momentul apariției raportului juridic între părţi, rezultă că responsabil de înregistrarea Contractului la organele cadastrale este partea care asigură construcţia bunului imobil- adică profesionistul, iar circumstanţele cauzei atestă că Societatea pîrîtă se eschivează atît de la autentificarea, înregistrarea acestuia la oficiul cadastral, cît şi de la respectarea obligaţiei asumate contractual de-a da în exploatare la anumită perioadă bunul imobil şi de-a-1 preda reclamantului, asta deși reclamantul toate obligaţiile asumate le-a executat pe deplin.
6. Reclamantul și-a întemeiat cererea inclusiv în temeiul art. 324 Cod civil, notînd că în situația în care partea care a încheiat Contractul se eschivează de la autentificarea acestuia, poate fi aplicată regula prevîzută la art. 324 Cod civil. Prin urmare, instanța este abilitată prin lege de-a declara valabilitatea parțială sau totală a actului juridic, pentru care se cere forma autentică, în condiția în care una din părți a executat total sau parțial actul juridic respectiv, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, și actul juridic nu conține elemente care contravin legii.
7. Susține reclamantul că potrivit Protocolului nr.l din CEDO, este stabilit că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional. La caz se relevă că reclamantul prin transmiterea integrală a valorii bunului imobil în construcţie achitat Societăţii pîrîte, confirmat de ambele părţi prin clauza contractuală stabilită la pct. 3.1 din Contract f/nr. din 24.09.2020 şi Confirmarea eliberată de Societatea pîrîtă nr. 96 din 21.09.2020 - a fost lipsit de aceste mijloace băneşti în sumă totală care valorează 51.000 (cincizeci şi unu mii) Euro, dintre care: -arvuna - achitată în sumă de 1000 euro la 21.09.2020 ceea ce constituie suma de 19.694,30 lei: -plata restantă a bunului imobil viitor - 50.000 Euro, achitată la 24.09.2020

ceea ce constituie suma de 976.925,00 lei (curs BNM 1 Euro= 19,5385 MDL). În acelaşi timp, reclamantul prin neonorarea obligaţiei asumate contractual de către pîrît, a fost lipsit de bunul imobil viitor. În total a fost percepută de la reclamant şi achitată pîrîtei suma de 100 % a valorii bunului imobil în construcţie- 996.619,30 lei.

8. Prin cererea de chemare în judecată, depusă *iniţial la 07.03.2023*, reclamantul Dichi Ivan a solicitat:- Recunoaşterea valabilităţii contractului f/nr. din 24.09.2020 de vînzare- cumpărare a imobilului în construcţie cu nr. cadastral *****, încheiat între SRL ”Elinartproiect” şi Ivan Dichi;-Restituirea, conform art. 1173 alin. (2) Cod civil a sumei plătite de către reclamant pîrîtei în temeiul contractului, cu depăşirea absolută a limitelor prevăzute la 1173 al.(1) Cod civil - în valoare de 100 % în mărime de 996.619,30 lei, ceea ce constituie 51.000,00 Euro, din motivul neînregistrării provizorii a Contractului f/nr. din 24.09.2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcţie, încheiat între SRL ”Elinartproiect”, Ivan Dichi; -încasarea prejudiciului moral din contul pîrîtei a sumei de 50.000,00 lei, suportat de către reclamantul Ivan Dichi pentru neonorarea obligaţiilor contractuale asumate de Societatea pîrîtă SRL ”Elinartproiect” în termen ce ţine de nefinisarea construcţiei şi nedarea în exploatare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat pe terenul pentru construcţii cu număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, *****, precum şi pentru încheierea de către Societatea pîrîtă profesionistă prin intermediul reprezentantului a Contractului f/nr. din 24.09.2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcţie- în formă neautentică şi fără a-l înregistra în modul corespunzător, cu perceperea de către reprezentantul Societăţii pîrîte Hangan Igor integral a valorii pecuniare a bunului imobil în construcţie la data semnării contractului f/nr. din 24.09.2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcţie nr. cadastral *****, încheiat între SRL ”Elinartproiect”, şi Ivan Dichi, - în mărime de 51.000 euro evaluate în lei MDL conform cursului BNM la data de referinţă, ce constituia suma de 996.619,30 lei, precum şi pentru nepredarea pînă în prezent a apartamentului litigios cu nr. cadastral *****; -compensarea din contul Societăţii pîrîte în contul reclamantului a cheltuielilor de judecată.
9. În ședința de judecată din 18.10.2023 reclamantul a depus *cererea de concretizare* la cererea de chemare în judecată. În motivarea acestei cereri, reclamantul a reiterat circumstanțele de fapt din cererea inițială de chemare în judecată, adăugînd că SRL ”Elinartproiect” şi Hangan Igor, în calitate de reprezentant al entităţii în baza de procură- au fost amendaţi contravenţional pentru lipsa de răspunsuri la cererile reclamantului. Mai mult ca atît, necătînd la aceasta Dichi Ivan repetat a adresat Cereri în adresa SRL ”Elinartproiect” (la adresa sediului juridic- care e înscrisă în Registrul de stat publicitar al întreprinderilor, precum şi la adresa sediului administratorului de insolvabilitate a SRL ”Elinartproiect” Bostan Tatiana- care în cazul lipsei competenţei era obligată să transmită cererea către administratorul statutar sau alt reprezentant împuternicit a SRL ”Elinartproiect” în proces de insolvabilitate) prin care a solicitat repetat să primească răspunsul la cererea de acces la informaţie, repetat să primească răspuns la cererea prealabilă, ignorată anterior de SRL ”Elinartproiect” si Hangan Igor si în acest sens *să fie autentificat* Contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie cu nr.172 încheiat între SRL ”Elinartproiect” şi Dichi Ivan la 24.09.2020 a bunului cu nr. cadastral *****, inclusiv a fost solicitată încheierea tranzacției de împăcare reieșind din faptul că bunul imobil viitor a fost integral achitat de către Dechi Ivan. SRL ”Elinartproiect” a ignorat și de această dată cererea lui Ivan Dichi, ceea ce probează rea-credință a persoanei juridice față de reclamantul Dichi Ivan. În această ordine de idei

reclamantul a epuizat toate metodele extrajudiciare posibile privind soluționarea litigiului pe cale amiabilă.

10. Prin cererea de concretizare reclamantul a solicitat: **1)** Recunoaşterea valabilităţii tranzacţiei: a contractului f/nr. din 24.09.2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcţie cu nr. cadastral şi anume: a apartamentului *****, situat pe *****, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 68 m.p., inclusiv logiile şi verandele, amplasat la et.13, nivel 14, scara 1, - încheiat între SRL ”Elinartproiect” în calitate de Vînzător, şi Ivan Dichi în calitate de cumpărător; **2)** Dispunerea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a Contractului f/nr. din 24.09.2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcţie cu nr. cadastral şi anume: a apartamentului *****, situat pe *****, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 68 m.p., inclusiv logiile şi verandele, amplasat la et.13, nivel 14, scara 1, - încheiat între SRL ”Elinartproiect” în calitate de Vînzător, şi Ivan Dichi în calitate de cumpărător; **3)** încasarea prejudiciului moral din contul pîrîtei a sumei de 50.000,00 lei suportat de către reclamantul Ivan Dichi pentru tergiversarea autentificării notariale a contractului, acţionarea cu rea-credinţă la încheierea contractului litigios cu perceperea integrală a valorii pecuniare de la reclamant pentru bunul imobil în construcţie cu încălcarea prevederilor art. 1173 Cod civil, neonorarea obligaţiilor contractuale asumate de Societatea pîrîtă SRL ”Elinartproiect” în termen ce ţine de nefinisarea construcţiei şi nedarea în exploatare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat pe terenul pentru construcţii cu număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, *****; **4)** Compensarea din contul Societăţii pîrîte în contul reclamantului a cheltuielilor de judecată. (f.d. 88-101)
11. În ședința de judecată reclamantul Dichi Ivan și reprezentantul reclamantului, avocatul Sultan Cristina au susținut cererea de chemare în judecată, și au solicitat admiterea integrală a acesteia.
12. Pîrîtul SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului, reprezentată de reprezentantul statutar , a fost citat la sediu, însă nu a recepționat citația instanței. Plicul a fost remis instanței cu mențiunea ”nereclamat”. (f.d.57, 80, 139, 160, 201-202).
13. Administratorul autorizat SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului, Bostan Tatiana, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citată legal. (f.d.78, 198) La data de administratorul autorizat 22.04.2024 a depus referință, în care a menționat că prin Hotărîrea Judecătoriei Chişinău, sediul Central nr. 2i-309/22 din 21.06.2023, s-a confirmat planul procedurii de restructurare a SRL „Elinartproiect” (IDNO: *****, cu sediul *****,) acceptat de adunarea creditorilor, conform procesului verbal din 30 mai 2023, s-a încetat procedura de restructurare şi s-a aplicat planul procedurii de restructurare faţă de SRL „Elinartproiect”, s-a confirmat în funcţia de administrator al procesului de insolvabilitate al SRL „Elinartproiect”, administratorul autorizat Bostan Tatiana, s-a restabilit debitorul în dreptul de administrare a masei debitoare a SRL „Elinartproiect” în conformitate cu planul confirmat, sub supravegherea administratorului insolvabilităţii Bostan Tatiana. Ţinând cont de faptul că *organele de conducere al debitorului SRL ”Elinartproiect”, au fost restabilite în dreptul de administrare* a masei debitoare a întreprinderii pârâte SRL ”Elinartproiect” prin Hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Central nr. 2i-309/22 din 21.06.2023, în temeiul art. 210 alin. (1) a Legii insolvabilităţii şi reieşind din faptul că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcţie, care este obiect a acţiunii civile din speţă, a fost încheiat de către debitorul SRL ”Elinartproiect” prin organele sale de conducere până la intentarea procesului de insolvabilitate faţă de debitor, a menționat faptul că administratorul insolvabilității SRL ”Elinartproiect” (în procedura de realizare a planului), dna. Tatiana Bostan, la moment

deţine, în temeiul hotărârii sus menţionate, atribuţii de supraveghere a realizării planului procedurii de restructurare. Totodată, a menționat că prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central nr. 2i-309/22 din 03.10.2022 s-a intentat procesul de insolvabilitate faţă de debitorul SRL "Elinartproiect", fiind desemnată în calitate de administrator al insolvabilităţii dna. Bostan Tatiana. La data de 14.11.2022, Dichi Ivan a depus în instanţa de insolvabilitate cerere privind validarea creanţei, prin care a solicitat recunoaşterea lui Dichi Ivan în calitate de creditor garantat şi validarea creanţei garantate în sumă de 51 000,00 Euro, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcţie. Potrivit tabelului definitiv al creanţelor creditorilor SRL "Elinartproiect", creanţele creditorului Dichi Ivan înaintate spre validare la rangul creanţelor garantate în valoare de 51 000,00 Euro nu au putut fi admise în tabelul creanţelor de către administratorul insolvabilităţii la rangul creanţelor garantate, din considerentul că *contractul* de vânzare-cumpărare al imobilului în construcţie, anexat de către Dichi Ivan la cererea de validare a creanţelor, în temeiul căruia Dichi Ivan a înaintat creanţele spre validare faţă de patrimoniul debitorului, nu avea forma autentică, adică *nu era autentificat notarial* - formă impusă de lege pentru contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. A motivat poziția în baza art. art. 323 lit. a), 324 alin. (1), 327 alin. (1), 328 alin. (1) –(2), 331 alin. (1), (3), 334 alin. (2) Cod civil și a menționat că reieșind din textele prevederilor legale menţionate supra, rezultă expres faptul că în cazul în care actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora drepturi reale limitate este obligatoriu ca actul juridic să fie încheiat în formă autentică, adică autentificat notarial, în cazul nerespectării formei autentice, actul juridic este lovit de nulitate absolută, iar drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei, această regulă se aplică şi drepturilor de creanţă dobândite în temeiul actului juridic nul. În speţă, obiectul contractului de vânzare-cumpărare al imobilului în construcţie anexat de Dichi Ivan la cererea de validare a creanţelor, ca temei al creanţelor sale înaintate spre validare, este înstrăinarea bunului imobil, care trebuia sub sancţiunea nulităţii absolute să fie încheiat în formă autentică, adică autentificat notarial. Prin urmare, ţinând cont de faptul că prevederile Codului Civil menţionate supra prevăd obligativitatea încheierii în formă autentică al actului juridic ce are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile iar nerespectarea formei autentice atrage nulitatea absolută al actului juridic şi reieşind din faptul că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcţie anexat de către Dichi Ivan la cererea de validare a creanţelor, ca temei al creanţelor sale înaintate spre validare, care are ca obiect înstrăinarea bunului imobil este încheiat în formă scrisă şi nu în formă autentică, contractul de vânzare-cumpărare al imobilului în construcţie este lovit de nulitate absolută, motiv pentru care nu a putut fi admisă persoana fizică la rangul creditorilor garantați. Astfel, drepturile de creanţă înaintate spre validare de către Dichi Ivan la rangul creanţelor garantate în valoare de 51 000,00 Euro dobândite în temeiul actului juridic nul (contractul de vânare-cumpărare a imobilului) se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei. (f.d. 172-174)

14. Reprezentantul pîrîtului SRL "Elinartproiect" în procedura de realizare a planului, avocatul Buhnaci Tudor, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citat legal. (f.d.159, 199)
15. Intervenientul accesoriu Hangan Igor în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citat legal cu aviz de recepție. (f.d.54, 79, 138, 158, 200) Totodată, intervenientul accesoriu a depus la data 11.05.2023 referință, prin care a solicitat ca pretențiile reclamantului să fie respinse integral. A menționat ca fiind aplicabile cazului dispoziţiile art. 40/6 alin. alin. (1), (1/1), (2) şi (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543, contractele prin care una

dintre părţi se obligă să asigure construcţia unuia sau mai multor apartamente şi să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parţial preţul 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 sancţiunea nulităţii. Partea care asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investiţiile în construcţii la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora. Pentru înregistrarea contractelor menţionate la alin.(1), partea ce asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, dacă acest drept nu este înregistrat, precum şi să prezinte oficiului cadastral teritorial autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor şi a încăperilor nelocuibile". La fel, se reţine că în corespundere cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543, art. 26 (1) înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege; (2) în cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile contractului. La fel, accentuează că contractul nu punea în obligaţia antreprenorului, adică SRL "Elinartproiect" autentificarea notarială a acestuia. Relevă că chiar şi în situaţia în care Dichi Ivan ar fi dorit autentificarea notarială a contractului, deoarece legea nu interzice acest fapt şi, corespunzător, este permisă o atare procedură, ultimul dispune de dreptul de a solicita antreprenorului prezenţa la notar pentru a autentifica, pe propria cheltuială, respectivul contract. Reclamantul, în calitate de investitor, nu a făcut dovada acestui fapt, adică solicitarea înainta faţă de antreprenor pentru a se prezenta la notar în scopul autentificării contractului şi refuzul antreprenorului de a efectua această procedură. În acelaşi context se relevă şi asupra faptului, că reclamantul a înaintat cerere de dare a creanţei, iar prin încheierea instanţei a fost respinsă cererea. Or, prin prisma art. 123 CPC încheierea instanţei de insolvabilitate a intrat în puterea lucrului judecat şi se bucură de executorialitate, astfel că nu poate fi contrazisă printr-o altă hotărîre. Cu referire la cerinţele încasării prejudiciului moral, acestea sunt total nefondate şi lipsite de suport probant. Cu referire la prejudiciul moral, intervenientul accesoriu relevă faptul că prejudiciul moral se repară numai cu condiţia ca acesta să fie prevăzut expres de lege. Reieşind din specificul litigiului în cauză şi având în vedere prevederile art.1422 din Codul civil, se impune concluzia că prejudiciul moral se repară de persoana care l-a cauzat printr-o faptă ilicită extracontractuală/delictuală, iar din materialele dosarului nu rezultă acţiunile ilicite ale „Elinartproiect" SRL şi Hangan Igor. Menționează intervenientul accesoriu că nu existaă nici un temei legal pentru repararea daunei morale. Intervenientul accesoriu a solicitat: - respingerea ca fiind nefondată a cererii de chemare în judecată formulată de către Dichi Ivan împotriva „Elinartproiect" SRL în proces de insolvabilitate și Igor Hangan privind recunoașterea valabilității contractului; - încasarea din contul lui Dichi Ivan a cheltuielilor judiciare. (f.d. 58-60)

Aprecierea instanței:

16. Audiind reclamantul, reprezentantul reclamantului, reținînd argumentele din referința depusă de administratorul autorizat SRL "Elinartproiect" în procedura de realizare a planului, Bostan Tatiana și referința depusă de intervenientul accesoriu Igor Hangan, studiind

materialele dosarului, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Dichi Ivan urmează a fi admisă parțial, din următoarele raționamente.

17. Potrivit art. 10 din Cod civil, *(1) 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. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*
18. Conform art. 11 din Codul civil, (*1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile 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 declaraţii sau acel comportament.*
19. Potrivit art. 14 alin. (2) Cod civil, *nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.*
20. Conform art. 362 Cod civil, *(1) Un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acţionează. (2) Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naştere, modifică sau stinge drepturile şi obligaţiile civile ale reprezentatului. (3) Dacă actul juridic este încheiat în numele unei alte persoane, părţii cu care a contractat reprezentantul nu i se poate opune o lipsă a împuternicirilor dacă reprezentatul a creat astfel de împrejurări în virtutea cărora această parte presupunea cu bună-credinţă existenţa unor asemenea împuterniciri.*
21. În conformitate cu art. 374 Cod civil, *(1) Procură este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanţi. (2) Procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial.*
22. Potrivit art. 447 Cod civil, *în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărîrii judecătoreşti, a certificatului de moştenitor sau în baza unui act emis de autorităţile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.*
23. Conform art. 775 Cod civil, *(1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. (2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1).*
24. În cinformitate cu 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.*
25. Potrivit art. 858 Cod civil, *(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*
26. Conform art. 872 alin. (1) Cod civil, *obligaţia pecuniară poate fi executată prin orice modalitate utilizată în mod obişnuit în relaţiile respective la locul executării obligaţiei.*

27. Potrivit art. 992 Cod civil, *(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.*
28. În conformitate cu art. 1011 alin. (1) Cod civil, *înainte de încheierea contractului de livrare a bunurilor, executare a lucrărilor, prestare a serviciilor, furnizare a conţinutului digital sau a altei prestaţii de către un profesionist altei persoane, profesionistul are obligaţia de a furniza acelei persoane, prin orice mijloace adecvate, informaţii cu privire la caracteristicile esenţiale ale prestaţiei care trebuie furnizate, pe care acesta le deţine sau se poate aştepta să le deţină şi a căror nefurnizare ar contraveni bunei-credinţe.*
29. Conform art. 1027 Cod civil, *(1) Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.*
30. Potrivit art. 1170 Cod civil, *(1) Dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se aplică contractului de vînzare-cumpărare prin care vînzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcţie) şi să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite preţul convenit şi să recepţioneze bunul imobil după darea lui în exploatare. (2) Orice clauză care derogă de la dispoziţiile prezentei secţiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcţie este lovită de nulitate absolută. (3) Dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se aplică în mod corespunzător antecontractelor de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, precum şi oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcţie în schimbul unei contraprestaţii.*
31. În conformitate cu art. 1172 Cod civil, *(1) Dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile. (2) Este interzis să se perceapă de la cumpărător orice plăţi prevăzute de contract înainte de înregistrarea provizorie conform alin.(1).*
32. Potrivit art. 1173 Cod civil, (*1) Plăţile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăşi următoarele limite: a) 5% din preţul total – după înregistrarea provizorie conform art.1172 alin.(1), dar pînă la finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil; b) 35% din preţul total – după finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din preţul total – după instalarea acoperişului şi a pereţilor exteriori ai construcţiei în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din preţul total – după darea în exploatare a construcţiei în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din preţul total – după justificarea dreptului de proprietate conform art.1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenţii întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor. (2) Cumpărătorul poate cere vînzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depăşirea limitelor prevăzute la alin.(1), chiar dacă a cunoscut această circumstanţă.*
33. Conform art. 1176 Cod civil, (*1) În cazul în care în privinţa vînzătorului a fost intentat proces de insolvabilitate înainte de justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorului conform art.1174 alin.(6), cumpărătorul are opţiunea: a) să ceară justificarea înregistrării provizorii a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil şi cotei-părţi din părţile comune în starea în care se află; b) să declare rezoluţiunea*

vînzării-cumpărării şi să ceară restituirea sumelor plătite şi a altor sume la care este îndreptăţit. (2) Dispoziţiile legale privind obligaţiile de alternativă se aplică în mod corespunzător. (3) În cazul în care cumpărătorul a cerut justificarea conform alin.(1) lit.a), administratorul insolvabilităţii vînzătorului este obligat să semneze actul de predare-primire a bunului imobil şi a cotei-părţi din părţile comune în starea în care se află, sub rezerva plăţii de către cumpărător a eventualelor sume datorate conform contractului proporţional etapelor executate a lucrărilor de construcţie. Cu toate acestea, cumpărătorul are dreptul la restituirea sumelor plătite în temeiul contractului în măsura în care ele depăşesc această proporţie. (4) Dreptul cumpărătorului la repararea prejudiciului rămîne neafectat.

34. În ședința de judecată s-a constatat, că la 24.09.2020 între SRL ”Elinartproiect”, în calitate de Vînzător şi reclamantul Dichi Ivan în calitate de Cumpărător, a fost încheiat Contractul (fără număr) de vînzare- cumpărare a imobilului în construcție. (f.d. 38-40) Interesele SRL ”Elinartproiect” au fost reprezentate de către persoana fizică- Hangan Igor, în baza procurii nr. 155 din 13.01.2020. Astfel, se reține că la materialele cauzei este anexată copia procurii nr. 155 din 13.01.2020, autentificată de notarul Sternioală Elena, din care rezultă că Rotaru Oleg, în calitate de administrator al persoanei juridice –Societatea cu Răspundere Limitată ”Elinartproiect” a împuternicit cet. Hangan Igor, să susțină interesele societății *în fața notarului* în vederea înstrăinării bunurilor imobile ce aparțin societății ”Elinartproiect” SRL. Implicit, dl Hangan Igor, avea dreptul de a :”..încheia și semna în numele societății și pentru societate contractele de vînzare-cumpărare, vînzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție, contracte de arvună... la prețul și în condițiile stabilite de dlui .”(f.d. 169)
35. Instanța de judecată reține, că dl Hangan Igor, este în același timp și fondatorul unic și beneficiarul unic al SRL ”Elinartproiect”, prin urmare, poate fi acceptată opinia reclamantului, că în fapt, dlui era persoana care adminisra de facto societatea pîrîtă, fiind responsabil de încheierea actelor juridice.
36. În baza Contractului încheiat, SRL ”Elinartproiect” (profesionist) şi-a asumat obligaţia de-a construi şi de-a vinde reclamantului Dichi Ivan (consumator) apartament (bun imobil în construcţie) cu *****, situat pe s*****, cu nr. cadastral *****, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 68 m.p., inclusiv logiile şi verandele, amplasat la et.13, nivelul 14, scara 1 şi să-l predea lui Dichi Ivan pînă la *03.12.2020*.(f.d.38-41)
37. Astfel, potrivit pct. 2.1. din Contractul menționat, „”Vînzătorul” va construi și vinde ”Cumpărătorului- încăpere (bun viitor)-apartamentul *****, situat în adresa: Republica Moldova, *****, cu numărul cadastral *****, cu 2 odăi, cu suprafața de 68,0 (șaizeci și opt întreg) m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etajul 13, nivelul 14, scara I, și să-l predea în proprietate Cumpărătorului în baza unui act de predare-primire, iar Cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit pentru imobilul determinat în contract și să recepționeze bunul imobil după darea în exploatare”.
38. În conformitate cu pct. 3.1. din Contract, *”*La acordul comun al părților, prețul imobilului constituie suma de 51 000,00 (cincizeci și unu mii euro 00 eurocenți) Euro, prețul unui metru pătrat fiind de 750,00 EUR (șapte sute cincizeci euro 00 eurocenți) și *a fost achitat integral la data semnării prezentului contract.”* Totodată, pct. 4.1. prevede că *”finisarea construcției și darea în exploatare a cauzei se preconizează pentru data de 3 decembrie 2020.”*
39. Astfel, în ședința de judecată s-a constatat, că de la reclamant a fost percepută plata integrală 100 % a prețului bunului imobil viitor, care constituie suma de 51.000,00 EURO, la prețul de 750 Euro /1 m.p., care a fost achitat integral de către Dichi Ivan la data încheierii Contractului, conform p.3.1. SRL ”Elinartproiect” n-a eliberat reclamantului chitanță/bon

de plată, care ar demonstra achitarea prețului, însă, în contract s-a menționat expres, că prețul a fost achitat integral.

40. Totodată, în ședința de judecată s-a stabilit că anterior semnării Contractului, la 21.09.2022 SRL ”Elinartproiect” a întocmit cu nr. 96 Confirmare despre recepţia de la reclamant a sumei în mărime de 1000 (una mie) Euro, ce constituie 19.694,30 lei conform cursului valutar al BNM din 21.09.2020 ca arvună pentru apartament (bun imobil viitor) cu *****, situat pe s*****, cu nr. cadastral *****, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 68 m.p., inclusiv logiile şi verandele, amplasat la et.13, nivelul 14, scara 1. (f.d. 41)
41. În conformitate cu art.323 Cod civil, *Forma autentică a actului juridic este obligatorie:a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege;b) în cazurile prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică;c) în alte cazuri stabilite de lege.*
42. Iar potrivit art. 30 al Legii privind procedura notarială nr.246 din 15.11.2018, Actele juridice supuse autentificării:(1) *Notarul autentifică actele juridice pentru care prezenta lege şi alte acte legislative stabilesc forma autentică obligatorie. La solicitarea părţilor pot fi autentificate şi alte acte juridice.(2) Se supun autentificării notariale următoarele acte juridice:c) contractul de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile în proces de construcţie*.
43. Precum rezultă din actele cauzei, contrar normelor legale imperative citate supra, Contractul (fără număr) de vînzare- cumpărare a imobilului în construcție, încheiat între părțile litigante, *n-a fost autentificat notarial*, nici n-a fost înregistrat în Registrul Bunurilor imobile.
44. Din materialele cauzei rezultă că, ulterior, reclamantul a primit de la SRL ”Elinartproiect” Notificare nr. 13 din 27.06.2022, prin care SRL ”Elinartproiect” a modificat termenul de finalizare a procesului de construire şi dare în exploatare a blocului de locuit situat pe adresa *****, cu perfectarea actelor necesare (procesul verbal de recepţie finală) pentru data de *30.12.2022* şi cu solicitarea: *Compania roagă respectuos efectuarea plăților în cazul existenței restanțelor de achitare* pentru a nu tergiversa executarea lucrărilor de construcţie din lipsa resurselor financiare. (f.d. 43-44) Se va reține, că din numele SRL ”Elinartproiect”, această notificare a fost semnată de însuși Hangan Igor, așa cum a explicat în ședință reprezentantul reclamantului. Iar după ce a fost expediată această notificare, la cîteva luni distanță, în privința SRL ”Elinartproiect” s-a demarat procedura de insolvabilitate.
45. În ședința de judecată reclamantul a explicat, că avînd în vedere că obligaţia pecuniară asumată prin contract a executat-o integral încă la 24.09.2020, acesta din urmă nu a răspuns în formă scrisă la Notificare, care la capătul obligaţiilor sale este deja executată în volum de 100 %.
46. Totodată, se va reține, potrivit cererii de chemare în judecată că, avînd în vedere că termenul indicat în Contract de dare în exploatare a fost esenţial depăşit - conform p.4 din Contract, fiind stabilită data -03.12.2020, în urma consultaţiei juridice- reclamantul a înțeles că prevederile Codului Civil modernizat stipulează că Contractul de acest tip se autentifică și se înregistrează corespunzător, iar Vînzătorul urmează să perceapă suma pentru bunul imobil viitor în anumite condiţii şi termeni, și nu integral în volum de 100 % la data semnării contractului, după cum reiese din speţă.
47. Din materialele cauzei rezultă că reclamantul Dichi Ivan la 05.09.2022 a expediat o Cerere prealabilă în adresa SRL ”Elinartproiect”, care *a fost recepţionată* de către pîrît la 06.09.2022, înregistrată cu nr. 58. În conţinutul cererii prealabile pîrîtul a fost notificat

despre tergiversarea enormă a finalizării Construirii şi dării în exploatare a casei, neonorarea obligaţiilor asumate de către SRL ”Elinartproiect”, despre acţiuni ilegale ale Societăţii de încasarea mijloacelor băneşti în volum 100 % pentru bunul imobil viitor de la Dichi Ivan, *despre inacţiunea SRL ”Elinartproiect” de-a încheia contractul în formă autentificată la notar,* fără a înregistra Contractul la Agenția Servicii Publice în ordinea corespunzătoare. De asemenea, au fost menţionate şi prevederile Legii penale, care sunt aplicabile speţei. (f.d.33-36) Cererea prealabilă a fost expediată inclusiv și lui Igor Hangan, cu aviz de recepție, acesta confirmînd recepționarea (f.d.16).

48. În ședința de judecată s-a stabilit, reieșind din explicațiile părții reclamante, că la această Somaţie nu a primit răspuns în termen de 30 zile, din care motive personal s-a prezentat la sediul SRL ”Elinartproiect”, or reprezentantul SRL ”Elinartproiect”- Igor Hangan, nu răspundea la apelurile telefonice.
49. Pînă în prezent reclamantul nu a primit nici un răspuns din partea SRL ”Elinartproiect”, deși Dichi Ivan *a executat pe deplin obligaţia sa de plată a 100% din preţul contractului,* potrivit contractului încheiat.
50. Totodată, în ședința de judecată s-a constatat, că SRL ”Elinartproiect”, reprezentată de Hangan Igor în baza de procură, cu încălcarea prevederilor normelor imperative în vigoare a Codului civil modernizat, în vigoare la 01.03.2019, nu a explicat reclamantului Dichi Ivan necesitatea autentificării contractului la notar şi înregistrării contractului în Registrul bunurilor imobile, şi doar după înregistrarea efectuată să pună în sarcina reclamantului/ consumator, obligaţia de-a achita careva sume băneşti pentru un bun imobil viitor. Aceste condiţii nu au fost respectate de profesionistul SRL ”Elinartproiect” nici la momentul perceperii arvunei în suma de 1000 euro în formă scrisă, fără a înregistra reclamantul corespunzător în calitate de proprietar provizoriu asupra bunului imobil viitor.

Mai mult, deşi prevederile legale impun profesionistului obligaţia de a ataşa anexele obligatorii la un Contract de acest tip, precum sunt: autorizaţia de construire, planul obiectului construit (a apartamentului) aprobat în mod corespunzător, la caz obligaţia prescrisă legal nu a fost respectată de profesionistul SRL ”Elinartproiect”, reprezentantă de către Igor Hangan în baza procuri.

51. Din materialele cauzei rezultă că la data de 06.09.2022 reclamantul Dichi Ivan a depus către SRL ”Elinartproiect” Cerere nr. 57, în temeiul legislaţiei cu privire la accesul la informaţie, Codul administrativ, Codul contravenţional, prin care a solicitat să primească: 1) copia certificată corespunzător a procurii nr. 155 din 13.01.2020 din numele Societăţii pe numele reprezentantului Hangan Igor; 2) copia certificată corespunzător a Autorizaţiei de construcţie a imobilului în care este apartamentul cu nr.cadastral *****; c) informaţia cu privire la Datele de identitate a proiectului de construcţie a bunului imobil în care este apartamentul cu nr.cadastral *****; 3) copia certificată corespunzător a Planului de construcţie a bunului imobil viitor conform Contractului încheiat f/nr din 24.09.2020; 5) copia certificată corespunzător a bonului de încasare/chitanţei/actului contabil prin care a fost contabilizată suma arvunei achitate de către mine la 21.09.2020 în suma de 1000 Euro în baza Confirmării nr.96 din 21.09.2020; 6) copia certificată corespunzător a bonului de încasare/chitanţei/actului contabil prin care a fost contabilizată suma integrală a bunului imobil viitor, în sumă de 51.000,00 Euro, achitată de către reclamant la 24.09.2020 în baza Contractului încheiat cu SRL ”Elinartproiect” f/nr. (f.d. 42)
52. În ședința de judecată s-a stabilit că în termenul stabilit de legislaţie SRL ”Elinartproiect” nu a eliberat reclamantului Dichi Ivan un răspuns la cererea depusă, nu a eliberat actele şi

informaţia solicitată conform cererii privind accesul la informaţie, care urmau a fi anexate odată cu încheierea Contractului litigios de către SRL ”Elinartproiect”. Din aceste motive se constată o rea-credinţă şi inacţiuni ale profesionistului SRL ”Elinartproiect”, admise de către reprezentantul Hangan Igor, care este unicul asociat şi beneficiar al SRL ”Elinartproiect”.

53. Totodată, din materialele cauzei rezultă că inacţiunile descrise supra, ale profesionistului SRL ”Elinartproiect” şi Hangan Igor, în calitate de reprezentant al entităţii în baza de procură- au fost sancţionaţi cu amendă contravenţională pentru lipsa de răspunsuri la cererile lui Dichi Ivan. Astfel se reține că la materialele cauzei este anexat Procesul-verbal cu privire la contravenție din 16.11.2022, întocmit de OPS al SP-2 Comisar Sergiu Mihai, potrivit căruia în acțiunile cet. Hangan Igor, au fost constatate elementele constitutive ale contravenției prevăzute de art. 71 al. (1) Cod contravențional și aplicată sancțiunea, amendă. (f.d. 109-110)
54. În ședința de judecată s-a constatat că la 31.05.2023 Dichi Ivan a adresat Cerere repetată privind accesul la informaţie şi propunere de încheierea tranzacţiei de împăcare către SRL ”Elinartproeiect”. Astfel, reclamantul Dichi Ivan a solicitat repetat să-i fie acordat răspuns la Cererea de acces la informaţie din 05.09.2022, repetat să fie admisă cererea prealabilă ignorată anterior de SRL ”Elinartproiect” şi Hangan Igor și în acest sens *să fie autentificat și înregistrat* corespunzător Contractul f/nr de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, încheiat între SRL ”Elinartproiect” (vînzător) si Dichi Ivan (cumpărător) cu ***** cu nr. cadastral *****, inclusiv a fost solicitată încheierea tranzacţiei de împăcare reieşind din faptul că bunul imobil viitor a fost integral achitat de către Dichi Ivan. (f.d. 111-116)
55. Din materialele cauzei rezultă că în iulie 2023 Dichi Ivan a primit răspuns din 21.06.2023 de la Administratorul insolvabilității a SRL ”Elinartproiect” (în procedura de realizare a planului) , Bostan Tatiana, prin care acesta l-a informat că, în temeiul hotărîrii Judecătoriei Chișinău sediul Central nr.2i-309/22 din 21 iunie 2023 *organele de conducere a debitorului SRL ”Elinartproiect” (în procedura planului de restructurare) au reintrat în dreptul de administrare a masei debitoare*, administratorul insolvabilității avînd atribuția de supraveghere a realizării planului. (f.d.117-118) Iar actele, solicitate de reclamant prin cererea de acces la informație, administratorul insolvabilității nu dispune de ele.
56. Aici, instanța reține, că administratorul insolvabilității a SRL ”Elinartproiect” (în procedura de realizare a planului), Bostan Tatiana în esență nu a examinat cererea reclamantului privind *autentificarea și înregistrarea* Contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, și nici nu a remis-o după competență administratorului statutar al SRL ”Elinartproiect” pentru examinare în fond, motivînd că pe rol sunt litigii între părți.
57. În ședința de judecată s-a stabilit că reclamantul nu a primit răspuns din partea SRL ”Elinartproiect” la cererea repetată privind accesul la informaţie, nu a eliberat actele și informația solicitată, nici n-a ridicat corespondența la adresa sediului persoanei juridice.
58. Însă, la 16 iulie 2023 Hangan Igor a expediat în adresa lui Dichi Ivan notificarea, prin care în scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiilor apărute între cet. Dichi Ivan și SRL ”Elinartproiect” în urma semnării Contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil aflat în construcție f/nr din data de 24.09.2020, care are ca obiect încăpere, (bun viitor)-apartamentul *****, situat la adresa: Republica Moldova, *****, cu numărul cadastral *****, cu 2 odăi, cu suprafața de 68,0 (șaizeci și opt întreg) m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etajul 13, nivelul 14, scara I, a venit cu propunerea de a semna un

contract de cesiune a creanțelor unde cet. Dichi Ivan, în calitate de creditor, iar Hangan Igor, în calitate de debitor, care v-a avea ca obiect următoarele: Debitorul preia cu acordul Creditorului datoria- SRL ”Elinartproiect”, față de Creditor, formată în baza Contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil aflat în construcție f/nr. din data de 24.09.2020, în mărime de 51 000,00 (cincizeci și unu mii 00 eurocenți) Euro iar Debitorul se obligă să stingă datoria în mărime de 51 000,00 (cincizeci și unu mii euro 00 eurocenți) Euro, față de Creditor pînă la ”30” octombrie 2023. (f.d. 120-121) .

59. Prin răspunsul din 04.08.2023, reclamantul a informat pe Hangan Igor că, în circumstanțele prezente, nu este posibil de a închieia un contract de cesiune a creanței în forma solicitată, fără a încheia actele juridice premergătoare în mod legal și cu participarea tuturor părților, și a propus să fie încheiată tranzacție de împăcare în cadrul procesului judiciar pendinte, prin a include reclamantul în Tabelul definitiv alcreanțelor în calitate de creditor garantat al SRL ”Elinartproiect” cu suma de 51 000 euro, și autentificarea Contractului f/nr. din 24.09.2020 la notar, cu posibilitatea înregistrării la cadastru a acestui contract, eliberîndu-i-se actele confirmative de drepturi. (f.d. 122-126). Deși a recepționat acest răspuns la 07.08.2023, Hangan Igor nu a mai reacționat.
60. Instanța de judecată reține, că această propunere/notificare a parvenit de la Hangan Igor doar după ce consumatorul Dichi Ivan a adresat plîngere penală la procuratură pe faptul sustragerii ilegale prin inducere în eroare și abuz de încredere a sumei de 51 000 euro de către SRL ”Elinartproiect” reprezentată de Hangan Igor. În prezent, este intentată cauză penală pe faptul escrocheriei în proporții deosebite, conform art.190 alin.(5) CP, în care Dichi Ivan este recunoscut parte vătămată pentru banii sustrași din patrimoniul său în mărime de 51 000 euro. (f.d.183).
61. În conformitate cu art. 28 alin. (1) lit. b) și d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (în redacția la data încheierii Contractului litigios, modificată prin Legea nr. 133 din 15.11.18), *înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; d) hotărîrile instanţei de judecată.*
62. Potrivit art. 40^5 din Legea menționată, *(1) Este posibilă înregistrarea construcţiei viitoare, a încăperilor izolate din cadrul construcţiei viitoare şi a dreptului de proprietate asupra acestora. Construcţiei viitoare, precum şi încăperilor izolate din cadrul acesteia li se atribuie numere cadastrale provizorii. La înregistrarea construcţiei viitoare sau a încăperilor izolate din cadrul acesteia, în registrul bunurilor imobile se aplică menţiunea "bun viitor". (2) Construcţiile viitoare care, conform proiectului, sînt divizate în încăperi izolate, la solicitarea titularului de drepturi, se înregistrează sub formă de condominiu. În subcapitolul II al capitolelor A şi B din registrul bunurilor imobile se aplică menţiunea "condominiu", totodată datele despre proprietarul construcţiei viitoare nu se înscriu. (3) Încăperile izolate din cadrul construcţiei viitoare pot fi înregistrate numai dacă viitoarea construcţie este înregistrată sub formă de condominiu. Dreptul de proprietate al beneficiarului construcţiei asupra încăperilor izolate, în acest caz, se înregistrează la momentul înregistrării condominiului. (4) Tranzacţiile cu încăperile izolate din cadrul construcţiilor viitoare pot fi efectuate numai după înregistrarea construcţiei sub formă de condominiu. (5) Concomitent cu înregistrarea încăperilor izolate din cadrul construcţiei viitoare, se înregistrează cota respectivă a proprietarului încăperii izolate în bunurile comune în condominiu. (6) Pentru înregistrarea provizorie a construcţiei viitoare, beneficiarul acesteia depune documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra*

terenului sau dreptul de folosinţă (superficie, arendă etc.) a terenului, dacă dreptul asupra terenului nu este înregistrat, şi autorizaţia de construcţie, iar dacă se solicită înregistrarea încăperilor izolate din cadrul viitoarei construcţii, suplimentar se anexează proiectul construcţiei şi declaraţia în condominiu, întocmită de beneficiarul construcţiei. (7) Declaraţia în condominiu va conţine informaţia cu privire la: a) descrierea bunului, inclusiv a fiecărui etaj al acestuia; b) descrierea şi indicarea hotarelor între încăperile izolate, precum şi între acestea şi spaţiile comune; c) distribuirea cotelor din bunurile comune în condominiu. (8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcţiilor viitoare, inclusiv asupra încăperilor izolate din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile. (9) Prevederile prezentului articol se aplică construcţiilor nefinalizate în măsura în care legea nu prevede altfel, precum şi locurilor de parcare din clădire.

63. Instanța reține că chiar dacă contractul este încheiat în formă neautentitică, acesta în situaţia în care consumatorul Dichi Ivan a îndeplinit obligaţia asumată prin contract în volum deplin de 100 %, iar obligaţia asumată de profesionist pînă în prezent nu a fost stinsă, în cazul în care anume profesionistul urma să explice şi chiar să indice în conţinutul Contractului litigios - condiţia obligatorie de autentificare notarială şi să perceapă suma de 100 % a mărimii preţului doar după ce contractul va fi înregistrat la organul cadastral şi doar după ce imobilul va fi dat în exploatare-este evidentă rea-credință a profesionistului, care a acţionat prin intermediul reprezentantului său Hangan Igor, fără a avea diligenţa necesară unui profesionist din domeniul respectiv.
64. Totodată, se reține că anume profesionistul pîrîtul SRL ”Elinartproiect” este responsabil de acest litigiu, or anume Administratorul statutar al SRL ”Elinartproeict”, dl Rotaru Oleg a eliberat procură pe numele reprezentantului său, care este în acelaşi timp beneficiarul companiei, asociat unic Hangan Igor și administrator de facto. Astfel, prin procură concret SRL ”Elinartproiect” l-a împuternicit pe Hangan Igor să încheie contracte de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile, la condiţiile alese de acesta din urmă, să ”*susţină interesele societăţii în faţa notarului în vederea înstrăinării bunurilor imobile ce aparţin societăţii SRL ”Elinartproeict*” ” (a se vedea împuternicirile conform procurii nr. 155 din 13.01.2020) şi la organul cadastral, acţiuni care nu au fost îndeplinite de reprezentantul împuternicit al SRL ”Elinartproiect”, or reieşind din conţinutul Contractului litigios, este indicată procura în baza căreia a acţionat Hangan Igor în interesul pîrîtului SRL ”Elinartproiect”-procura nr. 155 din 13.01.2020. Astfel, anume profesionistul SRL ”Elinartproiect” şi-a ales reprezentantul, i-a încredinţat anumite sarcini şi l-a obligat să întreprindă anumite acţiuni, fiind responsabilă SRL ”Elinartproiect” de alegerea reprezentantului său cărui i-a încredinţat încheierea Contractului litigios, prin acţiunile necorespunzătoare şi inacţiunile cărora a fost prejudiciat consumatorul reclamant Dichi Ivan.
65. Instanța reține că la momentul apariţiei raportului juridic între reclamantul Dichi Ivan şi SRL ”Elinartproiect” în anul 2020, după cum rezultă din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea contractelor de investiţii era pusă în sarcina părţii care asigura construcţia bunului imobil. Astfel, se reține că anume SRL ”Elinartproiect” era obligată ca parte Profesionistă care asigură construcţia bunului imobil, să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, precum şi să prezinte oficiului cadastral autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat corespunzător, declaraţia în condominium, etc.
66. Prin urmare, Contractul litigios f/nr din 24.09.2020 de vînzare-cumpărarea a imobilului în construcţie *urma a fi autentificat notarial* şi înregistrat conform prevederilor legale în

vigoare la acel moment, și anume pîrîtului, în calitate de Profesionist, i-a revenit obligația de a explica consumatorului , care este forma cerută de lege pentru acest contract-forma notarială, și urma să propună consumatorului să se programeze împreună la un notar, în vederea autentificăriii contractului, ceea ce nu a fost efectuat.

67. Totodată, se reține că reclamantul Dichi Ivan, care are rolul unui cumpărător /consumator, şi-a îndeplinit integral obligaţiile asumate prin Contract faţă de SRL ”Elinartproiect”, şi a achitat integral suma prevăzută în Contract, fapt indicat expres în pct.3.1 al contractului, și acest fapt nu a fost negat niciodată de către pîrît sau de Hangan Igor (care, prin Notificarea sa din 16 iulie 2023, indirect a recunoscut primirea banilor în suma de 51 000 euro), chiar dacă reclamantului nu i s-a eliberat înscrisul probator, adică bonul de casă, însă SRL ”Elinartproiect” nu şi- a îndeplinit obligaţiile asumate prin Contractul încheiat şi *a ignorant cererea reclamantului de-a autentifica contractul la notar*. Aceste circumstanțe denotă rea-credința și lipsa de diligență a profesionistului, care a acționat prin reprezentantul său ales Hangan Igor-asociat unic și de fapt, beneficarul companiei.
68. Instanța conchide, că nu poate fi imputat reclamantului faptul, că nu a fost respectată forma de perfectare a Contractului, atît timp cît, din sensul normelor citate în vigoare la momentul apariţiei raportului juridic între părţi, rezultă că responsabil de înregistrarea Contractului la organele cadastrale este partea care asigură construcţia bunului imobil, adica profesionistul, iar circumstanţele cauzei atestă că SRL ”Elinartproiect” se eschivează atît de la autentificarea, înregistrarea acestuia la oficiul cadastral, cît si de la respectarea obligaţiei asumate contractual de-a da în exploatare la anumită perioadă bunul imobil si de-a-l preda reclamantului, asta deşi reclamantul toate obligaţiile asumate le-a executat pe deplin, iar perceperea sumei preţului integral în mărime de 51.000 euro urma a fi efectuată nu la data semnării contractului litigios, ci după înregistrarea la organul cadastral a contractului și doar după darea în exploatare a bunului imobil în construcţie.
69. Potrivit art. 324 Cod civil, *(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. (2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. (3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.*
70. Astfel, instanța constată, că în situația în care partea care a încheiat Contractul-SRL ”Elinartproiect” se eschivează de la autentificarea notarială a acestuia, cazului poate fi aplicată regula prevăzută de art. 324 Cod civil, or, cu certitudine s-a constatat, că Dichi Ivan a executat total actul juridic civil, iar SRL ”Elinartproiect” se eschivează de la autentificarea lui notarială, iar pe altă parte, actul juridic nu conține elemente care ar contravine legii.
71. Reieșind din conţinutul cererii prealabile, din cererea repetată înaintată de către reclamant către pîrît, se constată ignorarea de ultimul a cerinţei de a soluţiona amiabil litigiul iscat în legătură cu neautentificarea şi neînregistrarea contractului a unui bun imobil în construcţie, pentru care reclamantul integral şi-a executat obligaţia la plata (100 %), pînă a fi dat în exploatare bunul imobil în construcție, pînă a fi înregistrat contractual litigios la organul cadastral, cu lipsa diligenței profesionistului față de consumator la explicarea condiției obligatorii de autentificarea și înregistrarea contractului și doar după aceasta impunerea

obligației de a achita 100 % prețul contractual, cu ignorarea cerinței de a autentifica contractul dat cu prezentarea la un notar numit de partea pîrîtă.

72. Avînd în vedere circumstanțele menționate, instanța ajunge la concluzia că pretenția reclamantului privind recunoașterea valabilității Contractului fără număr din 24 septembrie 2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție cu nr.cadastral *****, și anume a apartamentului *****, cu 2 odăi, cu suprafața de 68 m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etaj 13, nivel 14, scara 1, încheiat între SRL ”Elinartproiect” în calitate de Vînzător, IDNO ***** și Ivan Dichi în calitate de cumpărător, IDNP *****, este întemeiată și urmează a fi admisă, integral.
73. Totodată, instanța admite ca întemeiată și pretenția privind dispunerea înregistrarii în Registrul bunurilor imobile a Contractului fără număr din 24 septembrie 2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție cu nr.cadastral *****, și anume a apartamentului *****, cu 2 odăi, cu suprafața de 68 m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etaj 13, nivel 14, scara 1, încheiat între SRL ”Elinartproiect” în calitate de Vînzător, IDNO ***** și Ivan Dichi în calitate de cumpărător, IDNP *****.
74. *Cu referire la pretenția privind încasarea prejudiciului moral.*
75. Potrivit art. 3 Cod civil, *(1) Are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează predominant în scopuri ce nu ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist. (2) Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează în scopuri ce ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obţine un profit din această activitate.(3) Persoana care, într-un raport juridic civil, corespunde atît dispoziţiilor alin.(1), cît şi dispoziţiilor alin.(2) se consideră consumator dacă recunoaşterea acestei calităţi îi oferă o anumită protecţie juridică, iar în celelalte cazuri persoana se consideră profesionist.*
76. Potrivit art. 19 alin. (1) Cod civil, *în condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel.*
77. Instanța de judecată apreciază, că raportul juridic litigios cade sub incidența Legii protecției consumatorului nr. 105-XV din 13.03.2003, iar reclamantul Ivan Dichi se încadrează în noțiunea de consumator. Iar potrivit art. 27 alin.(4), (5) al acestei Legi, *(4) Prejudiciul moral cauzat consumatorului de către producător, vânzător, prestator prin încălcarea drepturilor lui prevăzute de prezenta lege, precum şi de alte acte normative, se repară în mărimea stabilită de instanţa judecătorească.(5) Prejudiciul moral se repară indiferent de repararea prejudiciului material cauzat consumatorului.*
78. Reclamantul a solicitat încasarea de la pîrît a sumei de 50 000 lei cu titlu de prejudiciu moral suportat de către reclamantul Ivan Dichi pentru tergiversarea autentificării notariale a contractului, acţionarea cu rea-credinţă la încheierea contractului litigios cu perceperea integrală a valorii pecuniare de la reclamant pentru bunul imobil în construcţie cu încălcarea prevederilor art. 1173 Cod civil, neonorarea obligaţiilor contractuale asumate de Societatea pîrîtă SRL ”Elinartproiect” în termen ce ţine de nefinisarea construcţiei şi nedarea în exploatare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat pe terenul pentru construcţii cu număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, *****.
79. În motivarea pretenției privind încasarea prejudiciului moral reclamantul a indicat prejudicierea drepturilor sale apărute în rezultatul încheierii contractului litigios, dar care pot

fi valorificate prin hotărîre de judecată, cu restabilirea echilibrului necesar a drepturilor și intereselor încălcate reclamantului prin mijlocul legal de acțiune de recunoaștere a dreptului încălcat, de recunoaștere a valabilității contractului și repararea prejudiciului cauzat, conform art. 19 Cod civil. Totodată reclamantul a menționată că Contractul fiind încheiat în anul 2020- deja aproximativ 4 ani-reclamantul se află în stare de incertitudine cauzată de acțiuni/inacțiuni de rea-credință, lipsă de diligență necesară, lipsă profesionalismului obligatoriu din partea părții pîrîte.

80. Admițînd argumentele și considerentele reclamantului ca fiind justificate și întemeiate, instanța estimează mărimea compensației pentru prejudiciul moral suportat de Dichi Ivan în valoare de 20 000 lei, pe care-l încasează din contul pîrîtului.
81. În rest, pretenția de compensare a prejudiciului moral instanța de judecată o respinge ca nefondată și exagerată.
82. *Cu referire la cererea reclamantului despre încasarea cheltuielilor de judecată.*
83. Conform art. 96 CPC, (*1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*
84. În cadrul examinării cauzei în instanța de judecată interesele reclamantului au fost prezentate de avocatul Sultan Cristina. Instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la pîrîtul SRL ”Elinartproiect” în beneficiul reclamantului suma de 25 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, ce se probează prin factura fiscală sera/nr. AAT 8706084 din 1 iulie 2024 și extras din cont de la data 05.06.2023. (f.d. 210 și 211). Totodată, la materialele cauzei este anexat Raport privind activitatea avocatului Sultan Cristina și copia Actului de confirmare executării lucrărilor și serviciilor nr. AAT 8706084 din 01 iulie 2024. (f.d. 207-209) Instanța de judecată consideră că aceste cheltuieli pentru asistența juridică sunt reale, necesare și rezonabile.
85. *Cu referire la taxa de stat.*
86. În conformitate cu art. 98 alin. (1) CPC, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporțional părții admise din acțiune dacă pîrîtul nu este scutit de palata cheltuielilor de judecată.*
87. Conform art. 86 alin. (2) CPC, *persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărîrilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărîrii.*
88. Astfel, reieșind din prevederile art. 3 alin. (1) lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992 (valabilă la data depunerii acțiunii), din contul pîrîtului SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului, urmează de încasat taxa de stat în beneficiul statului în mărime 200 lei (100 lei pentru pretenția admisă privind recunoașterea valabilității contractului și 100 lei pentru pretenția admisă privind încasarea prejudiciului moral), care se vor achita nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării prezentei hotărîri.
89. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se recunoaște valabilitatea Contractului fără număr din 24 septembrie 2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție cu nr.cadastral *****, și anume a apartamentului *****, cu 2 odăi, cu suprafața de 68 m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etaj 13, nivel 14, scara 1, încheiat între SRL ”Elinartproiect” în calitate de Vînzător, IDNO ***** și Ivan Dichi în calitate de cumpărător, IDNP *****.

Se dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a Contractului fără număr din 24 septembrie 2020 de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție cu nr.cadastral *****, și anume a apartamentului *****, cu 2 odăi, cu suprafața de 68 m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etaj 13, nivel 14, scara 1, încheiat între SRL ”Elinartproiect” în calitate de Vînzător, IDNO ***** și Ivan Dichi în calitate de cumpărător, IDNP *****.

Se încasează de la SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului în beneficiul lui Dichi Ivan suma de 20 000 lei cu titlu de compensare a prejudiciului moral, suma de 25 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 45 000 (patruzeci și cinci mii) lei.

În rest, cererea se respinge ca nefondată.

Se încasează de la SRL ”Elinartproiect” în procedura de realizare a planului în beneficiul statului suma de 200 (două sute) lei, cu titlu de taxă de stat, care se vor achita nu mai tîrziu de 6 (șase) luni din data adoptării prezentei hotărîri.

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

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul