Dosar nr. 2-26801/2022
(2-22177070-*****-2-05*****2022)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 martie 2023 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Natalia Mămăligă
Grefier Dan Mîrza

examinând în şedinţă publică în procedură contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Dornat&Com" împotriva lui Nicolaev Vadim privind declararea rezoluțiunii antecontractului la contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil, radierea înregistrării din registrul bunurilor imobile și evacuarea din încăperea locativă,

a c o n s t a t a t :

La 28 noiembrie 2022, SRL „Dornat&Com" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Nicolaev Vadim. Prin cererea de chemare în judecată și cererea suplimentară a solicitat declararea rezoluțiunii antecontractului la contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil, înregistrat notarial sub nr.1126 din 26 iulie 2017, încheiat între SRL „Dornat&Com" și Nicolaev Vadim; și rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării drepturilor după Nicolaev Vadim asupra încăperii nr.*****, locativă, cu număr ***** *****, situată în mun. *****, *****, *****, nr.*****; și evacuarea lui Nicolaev Vadim și a altor persoane din încăperea locativă cu nr.*****, cu număr ***** *****, situată în mun. *****, *****, *****, nr.***** (f.d.3, 34).

În motivarea acțiunii a indicat că, la 26 iulie 2017, între SRL „Dornat&Com", în calitate de promitent-vînzător, și Nicolaev Vadim, în calitate de promitent-cumpărător, a fost încheiat antecontractul de vînzare-cumpărare, care a avut ca obiect încheierea contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil ale cărui elemente sunt stabilite prin acest antecontract. Obiectul achiziției îl constituie încăperea nr.*****, locativă, cu număr ***** *****, situat pe adresa mun.*****, *****, str. *****, nr.*****, cu suprafața de 77,7 m.p. Potrivit pct.2.2 din

antecontract, prețul bunului imobil constituie 37 100 Euro, care urmau a fi achitați în tranșe, din care 2 400 Euro la data semnării antecontractului, iar 6940 Euro în fiecare an, ultima tranșă de 6 940 Euro urmând a fi plătită la 26 iulie 2022. Susține că pârâtul nu a achitat ratele contractuale, decît doar suma de 2 400 Euro, la data semnării antecontractului. A relatat că întru respectarea prevederilor art.917 alin.(1) din Codul civil, la 28 aprilie 2020, a expediat pârâtului reclamație cu privire la neexecutarea obligațiilor contractuale prin admiterea unei restanțe de plată. La fel, și la 31 martie 2022, a expediat notificare cu privire la neexecutarea obligațiilor contractuale prin admiterea unei restanțe de plată în mărime de 34 700 Euro. A accentuat că pînă în prezent pârâtul nu a achitat ratele contractuale din suma integrală care urma a fi achitată la termen, conform ratelor prevăzute în pct.2.2 din antecontract, iar restanța de plată de achitare a prețului contractual constituie 34 700 Euro. A invocat că prin pct.5.3 din antecontract, părțile au convenit că pentru neexecutarea obligațiilor contractuale sau executarea lor necorespunzătoare, părțile poartă răspundere în condițiile legii și ale prezentului antecontract. Dacă în neexecutarea antecontractului este de vină promitentul cumpărător, suma arvunei rămâne celeilalte părți a prezentului antecontract. Dacă pentru neexecutarea antecontractului este de vină promitentul vînzător ea este obligată să plătească celeilalte părți contractuale dublul arvunei. Această stare de fapt, instituie un drept de rezoluțiune pentru executare neesențială a contractului. A evidențiat că termenul executării obligației de plată a survenit, în fond acest element constituie o obligație esențială, iar nerespectarea acesteia reprezintă o privare în mod substanțial de ceea ce se va putea aștepta în baza contractului încheiat. A opinat că în măsura în care, pârâtul nu a manifestat nici o intenție de executare, are dreptul la declararea rezoluțiunii pe cale judiciară, avînd în vedere radierea înscrierii în Registrul bunurilor imobile. A mai menționat că pârâtul în temeiul antecontractului la contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil înregistrat notarial sub nr.1126 din 26 iulie 2017 și-a notat dreptul provizoriu asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile. Astfel, prin efectul declarării rezoluțiunii antecontractului la contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil înregistrat notarial sub nr.1126 din 26 iulie 2017, în sensul art.439 alin.(1) Cod civil, dreptul provizoriu înregistrat după Nicolaev Vadim este supus radierii în temeiul hotărârii judecătorești definitive.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului SRL ,,Dornat&Com”, Tănase Oleg, împuternicit în baza mandatului nr.1895307 din 13 februarie 2023, a susținut cererea de chemare în judecată, cu concretizările ulterioare, şi a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Pârâtul Nicolaev Vadim la şedinţa de judecată nu s-a prezentat, deși, a fost legal citat despre data, ora şi locul examinării cauzei (f.d.31, 36-37, 47), instanța considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Audiind participantul la proces, studiind probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este întemeiată şi urmează a fi admisă din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art.121 și art.122 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Conform art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În acord cu prevederile art. 8 alin. (1) și alin.(2) lit. a) din Codul civil (în redacția pînă la modificările operate prin Legea nr.133 din 15 noiembrie 2018, în vigoare din 01 martie 2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

În concepția art.9 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), 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 până la proba contrară.

Conform art. 666 alin. (1) Cod civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

În acord cu art. 679 alin. (3) Cod civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract.

Din actele cauzei s-a constatat cu certitudine că, la 26 iulie 2017, SRL „Dornat&Com", în calitate de promitent-vînzător, și Nicolaev Vadim, în calitate de promitent-cumpărător, a încheiat antecontractul la contractul de vînzare-cumpărare, obiectul căruia a constituit acordul convenit de părți prin care promitentul vînzător s-a angajat față de promitentul cumpărător să încheie cu acesta, în termenul stabilit, un contract de vînzare-cumpărare al bunului imobil, care constă din: încăperea (apartamentul) nr.*****, mod de folosință - locativă, cu număr ***** *****, cu coeficientul procentual din condominiu – 1,28527083% (alt act declarație în condominiu a construcției viitoare nr.1 din 31 ianuarie 2015), situat pe adresa mun. *****, *****, str. *****, nr.*****, cu suprafața de 77,7 m.p. (f.d.6-18).

Prin pct.2.1, 2.2 și 2.3 din antecontract, părțile au convenit că prețul viitorului contract de vînzare-cumpărare al imobilului va fi de - 37 100 Euro, care în echivalent constituie suma de 783 741 lei, calculată conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei, la momentul semnării prezentului antecontract. Prețul viitorului contract de vînzare-cumpărare al imobilului va fi achitat în următoarea ordine: suma în mărime de 2 400 Euro la data semnării și autentificării antecontractului; suma de 6 940 Euro va fi achitată nu mai tîrziu de data de 26 iulie 2018; suma de 6 940 Euro va fi achitată nu mai tîrziu de data de 26 iulie 2019; suma de 6 940 Euro va fi achitată nu mai tîrziu de data de 26 iulie 2020; suma de 6 940 Euro va fi achitată nu mai tîrziu de data de 26 iulie 2021; suma de 6940 Euro va fi achitată nu mai tîrziu de data de 26 iulie 2022. Suma de 2400 Euro, indicată în oct.2.2.1 are titlu de arvună.

Conform pct.5.3 din antecontract, pentru neexecutarea obligațiilor contractuale sau executarea lor necorespunzătoare, părțile poartă răspundere în condițiile legii și ale prezentului antecontract. Dacă în neexecutarea antecontractului este de vină promitentul cumpărător, suma arvunei rămâne celeilalte părți a prezentului antecontract. Dacă pentru neexecutarea antecontractului este de vină promitentul vînzător, ea este obligată să plătească celeilalte părți contractante dublul arvunei.

La fel, actele cauzei atestă că avînd în vedere că pârâtul Nicolaev Vadim nu și-a executat obligațiile asumate în baza antecontractului la contractul de vînzare-cumpărare nr.1*****6 din 26 iulie 2017, înregistrând datorie la achitarea ratelor în termenii prevăzuți, prin reclamația nr.1 din 28 aprilie 2020, SRL „Dornat&Com" a solicitat achitarea datoriei în mărime de 13 880 Euro, existentă la situația din 28 aprilie 2020, în termen de 30 de zile și penalitatea de întîrziere a plății (f.d.19, 20).

Ulterior, prin notificarea expediată la 31 martie 2023 expediată în adresa pârâtului Nicolaev Vadim, SRL „Dornat&Com" a solicitat achitarea datoriei în mărime de 37 100 Euro; sau să rezoluționeze antecontractul la contractul de vînzare-cumpărare (f.d.19, 20).

În corespundere cu art.9 alin.(1) și alin.(2) lit.a) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

În acord cu art.10 alin.(1) din Codul civil, 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 art.774 și art. 775 din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin. (1).

În accepțiunea 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.

Articolele 858 și 859 din Codul civil, stabilesc că temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. Dacă locul executării nu este determinat sau nu rezultă din natura obligaţiei, executarea urmează a fi efectuată: a) la domiciliul sau sediul creditorului la momentul naşterii obligaţiei – în cazul obligaţiei pecuniare; b) la locul aflării bunului în momentul naşterii obligaţiei – în cazul obligaţiilor de predare a unui bun individual determinat; c) la locul unde debitorul îşi desfăşoară activitatea legată de obligaţie, iar în lipsa acestuia, la locul unde debitorul îşi are domiciliul sau sediul – în cazul unor alte obligaţii.

Norma consacrată la art. 861 alin.(3) Cod civil, prevede că dacă termenul de executare a obligaţiei este determinat, se consideră că creditorul nu poate cere

executarea înainte de termen. Debitorul însă poate executa obligaţia înainte de termen dacă creditorul nu are nici un motiv temeinic pentru a refuza executarea. În cazul în care respinge executarea anticipată, creditorul este obligat să-l informeze imediat în acest sens pe debitor şi să ia toate masurile necesare pentru a evita prejudicierea lui.

Instanța de judecată relevă că prin natura sa, raportul juridic obligațional este menit să producă efecte juridice, iar efectul general al oricărei obligații este de a da creditorului dreptul de a obține de la debitor îndeplinirea exactă, cu bună-credință, la locul și la momentul stabilit, a prestației la care acesta s-a obligat.

În virtutea art.916 și art.917 alin.(1) din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor. Creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

Conform art.920 din Codul civil, în cazul în care obligațiile debitorului rezultate din contract nu sînt divizibile, creditorul are dreptul la rezoluțiunea contractului doar în întregime (rezoluțiune totală). În cazul în care obligațiile debitorului rezultate din contract trebuie executate în tranșe separate sau sînt divizibile în alt mod, atunci: a) dacă există un temei de rezoluțiune pentru neexecutare în privința unei tranșe căreia îi poate fi atribuită o contraprestație, creditorul are dreptul la rezoluțiunea contractului în privința acelei tranșe (rezoluțiune parțială); b) creditorul are dreptul la rezoluțiunea contractului în întregime doar dacă creditorul nu are în mod rezonabil interes să accepte executarea celorlalte tranșe sau dacă temeiul de rezoluțiune se referă la raportul contractual în întregime (rezoluțiune totală). În cazul locațiunii, antreprizei, prestării serviciilor și altor raporturi contractuale, dacă se execută în tranșe separate sau sînt divizibile în alt mod, rezoluțiunea se aplică doar în raport cu tranșele viitoare, cu excepția cazului în care creditorul, prin declarația de rezoluțiune, a extins-o și la anumite sau toate tranșele anterioare în condițiile alin.(2) lit. b).

Iar, aliniatul 1 al articolului 921 din Codul civil prevede că dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunțate și a argumentelor invocate de către reclamant, instanța ajunge la concluzia că rezoluţiunea a fost declarată din motive temeinice şi anume, neexecutarea obligaţiei de către pârât, care, deşi s-a angajat să achite preţul viitorului contract de vînzare-cumpărare al imobilului în tranșe, totuşi, în termenul prevăzut, precum nici ulterior, nu a achitat promitentului vînzător sumele cuvenite, fiind constatată o neexecutare esențială a contractului, de aceea este întemeiată pretenţia reclamantului cu privire la rezoluțiunea antecontractul la contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil – încăperea (apartamentul) nr.*****, cu număr ***** *****, situată pe *****, nr.*****, orașul *****, mun.*****, înregistrat notarial sub nr.1*****6 din 26 iulie 2017, încheiat între SRL „Dornat&Com” și Nicolaev Vadim.

Or, conform art. 901 alin. (1) lit. d) Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa să recurgă la rezoluţiunea contractului.

În același timp, instanța reiterează că art.501 alin.(1) din Codul civil și art.46 din Constituția Republicii Moldova, statuează că proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Conform art.581 din Codul civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpânirea de fapt a bunului la data înaintării. În cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei față de care s-a înaintat acțiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acțiunea în revendicare nu poate fi admisă dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condițiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acțiunea în revendicare.

În atare circumstanțe de fapt și de drept, instanţa de judecată apreciază ca fiind întemeiată pretenția reclamantului privind evacuarea pârâtului Nicolaev Vadim, cu toți membrii familiei, toate persoanele aflate în imobil, cu toate bunurile acestora, din încăperea locativă nr.*****, cu număr ***** *****, situată pe *****, nr.*****, orașul *****, mun.*****. Or, în cazul în care pârâtul Nicolaev Vadim nu și-a onorat obligațiile asumate în baza antecontractului la contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil din 26 iulie 2017, reclamantul este în drept de a-și revendica bunul imobil.

În altă ordine de idei, instanța remarcă că conform art. 928 alin.(1)-(2) din Codul civil, dreptul real limitat constituit în temeiul contractului se stinge prin efectul rezoluțiunii sale. În cazul în care partea contractantă căreia i s-a constituit un

drept real limitat prin înregistrare într-un registru de publicitate nu își dă consimțământul la radierea sa, cealaltă parte contractantă poate cere instanței de judecată, pe calea acțiunii în rectificare, să pronunțe o hotărâre care să țină loc de consimțământ al părții contractante care refuză radierea.

Norma consacrată la articolul 438 alin.(1)-(2) din Codul civil, prevede că cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Raţionând prin prisma normelor citate, instanţa de judecată consideră necesar de a dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării drepturilor după Nicolaev Vadim asupra bunului imobil – încăperea nr.*****, mod de folosință – locativă, cu număr ***** *****, situată pe str. *****, nr.*****, orașul *****, mun. *****.

Totodată, în conformitate cu art.98 alin.(1) din Codul de procedură civilă și art. 3 lit. a) al Legii nr. *****16 din 3 decembrie 1992 privind taxa de stat, instanța de judecată ajunge la concluzia de a încasa de la Nicolaev Vadim în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 21 843,50 lei.

În conformitate cu art. 236, art.2*****-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Dornat&Com”.

Se rezoluționează antecontractul la contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil – încăperea (apartamentul) nr.*****, cu număr ***** *****, situată pe str. *****, nr.*****, orașul *****, mun.*****, înregistrat notarial sub nr.1*****6 din 26 iulie 2017, încheiat între SRL „Dornat&Com” și Nicolaev Vadim.

Se dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării drepturilor după Nicolaev Vadim asupra bunului imobil – încăperea nr.*****, mod de folosință – locativă, cu număr ***** *****, situată pe str. *****, nr.*****, orașul *****, mun. *****.

Se evacuează Nicolaev Vadim, cod numeric personal *****, cu toți membrii familiei, toate persoanele aflate în imobil, cu toate bunurile acestora, din încăperea locativă nr.*****, cu număr ***** *****, situată pe str. *****, nr.*****, orașul *****, mun. *****.

Se încasează de la Nicolaev Vadim, cod numeric personal *****, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 21 843,50 (douăzeci și una mii opt sute patruzeci și trei,50) lei.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel *****, în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător Natalia Mămăligă