Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Nadejda Mazur

Dosarul nr. 2a-4674/2022
(2-19086362-02-2a-28122022)

D E C I Z I E

5 decembrie 2023 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele completului Anatol Pahopol
Judecători Ala Malîi și Ruxanda Pulbere

Grefier Daniela Cucerenco

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de către reprezentantul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., avocatul Tănase Oleg,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2022, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele reclamantului:

1. ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii a indicat că la 22 iunie 2015 a încheiat cu „ALȘTCONSTRUCT” S.R.L. un contract investițional privind construcția încăperii auxiliare. Conform pct.1.2 din contract, obiectul investiției îl formează bunul imobil cu nr.cadastral *****, ***** din blocul locativ *****. În conformitate cu prevederile art.40/6 alin.(l) din Legea cadastrului bunurilor imobile, contractul respectiv a fost notat în Registrul bunurilor imobile, în favoarea reclamantei.
3. Întrucât avea stinsă creanța față de „ALȘTCONSTRUCT” S.R.L., la 22 decembrie 2016 a încheiat cu Țînțar Eugeniu un contract de cesiune a creanței, obiectul căruia îl constituie cedarea de către ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. în favoarea lui Țînțar Eugeniu a dreptului de creanță, ce rezultă din contractul investițional nr.151, încheiat între ”ESTATE

INVEST COMPANY” S.R.L. și ”ALȘTCONSTRUCT” S.R.L. ce privește obiectul imobiliar cu nr.cadastral *****: *****, ***** din blocul locativ din *****.

4. În corespundere cu pct.2 din contractul cesiunii de creanță, cesionarul Țînțar Eugeniu își asumă obligația de a achita cedentului ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. suma de 50.820,00 euro, în câteva tranșe: 30.000,00 euro - până la 25 decembrie 2016; 4.164,00 euro - până la 1 aprilie 2017; 4.164,00 euro - până la 1 august 2017; 4.164,00 euro - până la 1 decembrie 2017; 4.164,00 euro - până la 1 aprilie 2018; 4.164,00 euro - până la 1 august 2018.
5. A indicat că cesionarul nu a achitat integral suma datorată, fiind în restanță de 4.164,00 euro, însă, în dauna ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., a prezentat informație privind efectuarea efectivă a achitărilor, iar în consecință, prin Actul de primire-predare, bunul a fost transmis în proprietatea lui Țînțar Eugeniu.
6. După înregistrarea la 5 februarie 2018 a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, pârâții au înstrăinat la 27 aprilie 2018 bunul imobil către terți.
7. În vederea recuperării creanței și întrucât pârâții refuzau recepționarea corespondenței, prin intermediul executorului judecătoresc a fost comunicată și înmânată reclamația, prin care s-a cerut plata sumei datorate în termen de 10 zile calendaristice, sub sancțiunea plății penalităților de întârziere. La somația reclamantei pârâții nu au luat nici o atitudine de plată, refuzând primirea reclamației.
8. Având în vedere că pârâții au dobândit bunul în proprietate fără să efectueze plata, sunt ținuți la achitarea contravalorii și, în temeiul art.617-619, art.1398 alin.(l) Cod civil, fiind în întârziere de plată.
9. În baza celor expuse, ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a solicitat încasarea în mod solidar de la Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana a sumei de 4.164,00 euro cu titlu de datorie pentru bunul procurat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

10. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2022 s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.
11. Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut scrisoarea nr. 1/CR din 20 aprilie 2018, eliberată de administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. Ursachi Valeriu I.P. „AGENȚIA SERVICII PUBLICE”, în care indică că prețul stabilit în contract al încăperii locative cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 84,74 m.p., situat în ***** este achitată deplin și vînzătorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. solicită radierea grevării drepturilor reale, aplicată în temeiul contractului de cesiune nr. 28992 din 22 decembrie 2016.

Solicitarea apelantului:

12. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, apel împotriva acesteia a declarat reprezentantul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., avocatul Tănase Oleg, solicitând casarea hotărârii judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2022 și adoptarea unei noi hotărârii, prin care cererea de chemare în judecată înaintată de ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei

cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată să fie admisă integral, precum și să fie compensate cheltuielile de judecată suportate în apel.

Argumentele părților:

13. În susținerea apelului reprezentantul ” ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., avocatul Tănase Oleg a invocat că, contrar prevederilot art. 11 Legii contabilității, conform cărora faptele economice se contabilizează în temeiul documentelor primare, intimații nu au prezentat ordine de plată, bonuri de achitare în numerar, adică înscrisuri primare, care ar confirma că au achitat și suma restanță de 4164 euro, ce constituie ultima rată a prețului.
14. Totodată, a apreciat ca eronată concluzia instanței cu privire la forța probantă a înscrisului denumit scrisoarea nr. 1/CR din 20 aprilie 2018, pretins eliberată de administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. Ursachi Valeriu, subliniind că aceasta nu are acoperire contabilă.
15. Mai mult, potrivit Raportului de expertiză judiciară, semnătura de pe această scrisoare nu a fost executată de persoana care a semnat la rubrica „cedent” din conractul de cesiune de creanță oneros din 22 decembrie 2016.
16. A subliniat caracterul impropriu al concluziei instanței cu privire la neprezentarea de către reclamant a probei ce ar confirma că persoana ce a semnat scrisoarea nu avea la acel moment împuterniciri de a semna astfel de scrisori, or, administratorul nu a semnat scrisoarea, iar faptul că persoana care a semnat a devenit ulterior administrator nu poate servi temei de recunoaște împuternicirile acesteia la momentul semnării.
17. Prin urmare, a concluzionat că instanța neîntemeiat a pus în sarcina reclamantului prezentarea probelor ce urmau a fi prezentate de pârâți, or, ultimii urmau să probeze că au achitat suma de 4164 euro.
18. În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., avocatul Tănase Oleg a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia în sesnsul formulat.
19. Totodată, la propunerea instanței de apel de prezentare a actelor primare prin care au fost efectuate plățile, bazată pe prevederile art. 118 alin.(3) și (5) Cod de procedură civilă, conform cărora *” circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt 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. Instanţa judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părţilor şi altor participanţi la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor”*, a prezentat ordinele de plată din 22 decembrie 2016 și 27 iunie 2018, reflectate în actul de verificare, întocmit în temeiul conractului de cesiune de creanță oneros din 22 decembrie 2016 și a contractului din 22 iunie 2015.
20. În ședința instanței de apel, reprezentantul intimaților Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, avocatul Staruș Denis a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.
21. Totodată, deși și acesta s-a folosit de propunerea instanței de apel de prezentare a actelor primare prin care au fost efectuate plățile, bazată pe prevederile art. 118 alin.(3) și (5) Cod de procedură civilă menționate supra, careva înscrisuri în acest sens nu a prezentat,

mai mult, ulterior în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, instanța de apel dispunând continuarea examinării cauzei în lipsa părții intimate.

Aprecierea instanței de apel:

22. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept întemeiat și care urmează a fi admis din următoarele motive.
23. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă *"instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepția cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alți participanți la proces".*
24. Potrivit art. 385 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă "*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărîrea primei instanțe, emiţînd o nouă hotărîre".*
25. În baza art.386 alin.(1) lit.a), c) și d) Cod de procedură civilă *„hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat".*
26. În acord cu art. 387 lit.c) Cod de procedură civilă *„se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească a interpretat eronat legea".*
27. În conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă "*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale*".
28. Potrivit art.121 Cod de procedură civilă *"instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului"*, iar în temeiul art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă *"circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante".*
29. Conform art. 130 Cod de procedură civilă *"instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță 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 soluționarea cauzei".

30. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
31. Colegiul civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanției inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
32. Așadar, probatoriul administrat în speță atestă că la 22 decembrie 2016 ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., în calitate de cedent și Țînțar Eugeniu, în calitate de cesionar, au încheiat contractul de cesiune de creanță oneros, conform căruia prima a cedat ultimului dreptul de creanță ce reiese din contractul investițional nr. 151 privind construcția spațiului locativ din 22 iunie 2015, contractelor de cesiune de creanță nr. 7186 din 23 iulie 2015 și nr. 9506 din 13 mai 2016, încheiat între ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. și „ALȘTCONSTRUCT” S.R.L., potrivit căruia compania s-a obligat să construiască și să transmită în proprietatea cedentului ***** în blocul locativ din *****, cu nr. cadastral *****.
33. La pct. 2 părțile au prevăzut că prețul apartamentului cu nr. cadastral ***** constituie 40675 euro, care au fost achitați până la semnarea contractului de cesiune de creanță oneros, precum și că cesionarul va achita cedentului prețul convenit de părți pentru ***** cu nr. cadastral ***** în mărime de 50820 euro, conform graficului: 30000,00 euro până la 25 decembrie 2016, 4164,00 euro până la 1 aprilie 2017, 4164,00 euro până la 1 august 2017, 4164,00 euro până la 1 decembrie 2017, 4164,00 euro până la 1 aprilie 2018 și 4164,00 euro până la 1 august 2018 pe contul cedentului.
34. Potrivit actului de verificare Țînțar Eugeniu a transferat la contul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. suma de 609100,00 lei, echivalentul 28926,39 euro la 22 decembrie 2016 și suma de 349806,98 lei, echivalentul 17729,61 euro la 27 iunie 2018, în total 958906,98 lei, echivalentul 46656,00 euro, rămânând restant cu suma de 4164,00 euro.
35. Transferul la contul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a sumelor menționate supra urmează din ordinul de plată nr. 2058458 din 22 decembrie 2016 și ordinul de plată 0627008409 din 27 iunie 2018.
36. Între timp, la 5 februarie 2018 Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, în temeiul contractelor menționate supra, și-au înregistrat dreptul de proprietate în devălmășie asupra apartamentului nr. ***** din blocul locativ din *****, cu nr. cadastral *****.
37. La 7 decembrie 2018 ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. l-a preavizat pe Țînțar Eugeniu despre neachitarea ultimei tranșe de 4164,00 euro, solicitând achitarea acesteia în termen de 5 zile, iar la 8 februarie 2019 – pe Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, însă ultimii au refuzat recepționarea notificării.
38. Pe de altă parte, din suportul probatoriu urmează scrisoarea nr. 1/CR din 20 aprilie 2018, semnată de administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., Ursachi Valeriu, prin case se solicită IP Agenției Servicii Publice radierea grevării drepturilor

reale, aplicată în temeiul contractului de cesiune nr. 28992 din 22 decembrie 2016, ca urmare a achitării depline a prețului stabilit în contract.

39. În același timp, potrivit concluziilor din Raportul de expertiză judiciară nr.197-202 din 14 februarie 2022 nu a fost posibil de efectuat un examen comparativ între semnătura în litigiu de la rubrica „ administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., Ursachi Valeriu” din documentul adresat IP Agenției Servicii Publice nr. 1/CR din 20 aprilie 2018 și semnăturile model executate de Ursachi Valeriu, în vederea identificării scriptorului, deoarece semnătura în litigiu și modelele de semnături prezentate, executate de Ursachi Valeriu sunt incomparabile. Totodată, semnătura în litigiu de la rubrica „ administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., Ursachi Valeriu” din documentul adresat IP Agenției Servicii Publice nr. 1/CR din 20 aprilie 2018 a fost executată de persoana care a semnat la rubrica „semnătura clientului” de pe reversul mandatului seria MA nr. 1219931 din 25 aprilie 2019 – semnătură care emană de la Magaliuc Ion. Semnătura în litigiu de la rubrica „ administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., Ursachi Valeriu” din documentul adresat IP Agenției Servicii Publice nr. 1/CR din 20 aprilie 2018 nu a fost executată de persoana care a semnat la rubrica „cedent” din contractul de cesiune de creanță oneros din 22 decembrie 2016.
40. Din extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice urmează că până la 18 aprilie 2019 administrator la ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a fost Ursachi Valeriu, iar după această dată – a devenit Magaliuc Ion.
41. Așadar, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apeluri și, raportându-le la suportul probatoriu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău constată că prima instanţă nu a constatat și elucidate pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, concluziile fiind în contradicţie cu circumstanţele cauzei, precum și a aplicat eronat norma de drept material, situație ce impune casarea actului judecătoresc contestat.
42. Deci, conform art. 7 alin. (1), (4) Cod civil „*legea civilă nu are caracter retroactiv și, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligațiilor părților, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel”*.
43. Potrivit prevederilor art. 9 Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice) *“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. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege”.*
44. Potrivit prevederilor art. 512 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice) ”*în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ţinut să o execute*”, iar conform art.514 Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice) *„obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii".*
45. Potrivit art. 572 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice) ”*temeiul executării rezidă în existența unei obligaţii*”.

46. În acord cu art. 556 alin.(1) Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice) *„o creanță transmisibilă şi sesizabilă poate fi cesionată de titular(cedent) unui terț (cesionar) în baza unui contract. Din momentul încheierii unui astfel de contract, cedentul este substituit de cesionar în drepturile ce decurg din creanță”.*
47. În temeiul art.666 Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice*) ”contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic”.*
48. Totodată, art. 530 Cod civil (în vigoare la data stingerii situației juridice) prevede că *„ dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încît fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sînt legaţi solidar*”, iar art. 531 – că *„o obligaţie solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic, prin lege sau atunci cînd prestaţia este indivizibilă”.*
49. *C*onform art. 19 Codul familiei *’’bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei sînt supuse regimului proprietăţii în devălmăşie. Regimul legal al bunurilor soţilor acţionează în măsura în care nu este modificat de contractul matrimonial ”.*
50. Potrivit art. 20 alin.(l) Codul familiei *’’bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei*
51. Colegiul civil menționează că contractul de ceesiune de creanță încheiat la 22 decembrie 2016 între ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., în calitate de cedent și Țînțar Eugeniu, în calitate de cesionar, este unul oneros, ce înseamnă că aceasta urmează a fi realizată ca vânzare.
52. Așadar, urmare a cedării de către ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a dreptului de creanță în privința ***** în blocul locativ din *****, cu nr.cadastral *****, Țînțar Eugeniu trebuia să transfere la contul acestuia prețul convenit pentru apartamentul respectiv în mărime de 50820 euro, conform graficului: 30000,00 euro până la 25 decembrie 2016, 4164,00 euro până la 1 aprilie 2017, 4164,00 euro până la 1 august 2017, 4164,00 euro până la 1 decembrie 2017, 4164,00 euro până la 1 aprilie 2018 și 4164,00 euro până la 1 august 2018, însă a transferat la contul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. suma de 609100,00 lei, echivalentul 28926,39 euro la 22 decembrie 2016 și suma de 349806,98 lei, echivalentul 17729,61 euro la 27 iunie 2018.
53. Prin urmare, în situația în care Țînțar Eugeniu a transferat la contul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. numai suma de 958906,98 lei, echivalentul 46656,00 euro, ultima este în drept să solicite încasarea sumei restante în mărime de 4164,00 euro.
54. Colegiul civil apreciază critic concluzia primei instanțe cu privire la faptul că scrisoarea nr. 1/CR din 20 aprilie 2018 confirmă achitarea deplină a prețului stabilit în contract, menționând următoarele: - din pct. 2 al contractului de cesiune de creanță oneros urmează expres modalitatea de plată a prețului convenit pentru ***** cu nr. cadastral ***** în mărime de 50820 euro, conform graficului, și anume transfer la contul cedentului; - transferul respectiv reprezintă un fapt economic, producerea căruia se confirmată documentar prin documentul primar, iar documentul primar prin care se confirmă transferul este ordinul de plată; - prin documente primare se confirmă plata numai a sumei de 958906,98 lei, echivalentul 46656,00 euro.

55. Astfel, întru cât în condițiile expuse supra justificarea încasării și, respectiv, transferului prețului integral convenit pentru ***** cu nr. cadastral ***** se efectuată în baza documentelor primare, Colegiul civil concluzionează că prima instanță neîntemeiat a constatat că reclamantul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. nu a dovedit circumstanţele pe care le-a invocat drept temei al pretenției sale, or, în situația din speță anume pârâții nu au dovedit circumstanţele pe care le-au invocat drept temei al obiecțiilor sale.
56. Mai mult, pornind de la faptul că justificarea încasării/transferului constituie circumstanță importantă pentru justa soluționare a cauzei, în temeiul art. 118 alin. (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel a propus părţilor să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor, însă pârâții/intimații au fost cei care, deși nu au refuzat propunerea respectivă, nu au prezentat ordinul de plată în confirmarea transferului și sumei de 4164,00 euro.
57. Prin urmare, Colegiul civil conchide că în situația din speță nu există nici un indiciu că intimaților le-a fost îngrădită calea să livreze dovezi în acord cu art. 118 Cod de procedură civilă pentru a demonstra obiecțiile împotriva acțiunii, or, proba prezentată nu poate înlocui documentul primar.
58. Într-o altă ordine de idei, potrivit concluziilor din Raportul de expertiză judiciară nr.197-202 din 14 februarie 2022, semnătura de la rubrica „ administratorul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., Ursachi Valeriu” din scrisoarea nr. 1/CR din 20 aprilie 2018 și semnăturile model executate de Ursachi Valeriu sunt incomparabile, aceasta fiind executată de Magaliuc Ion, care a devenit administrator la ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. numai după 18 aprilie 2019.
59. Totodată, scrisoarea respectivă a fost eliberată la 20 aprilie 2018, pe când, conform graficului stabilit de părți, ultima tranșă în mărime de 4164,00 euro urma a fi transferată până la 1 august 2018, iar conform documentelor primare, ultima plată în sumă de 17729,61 euro a fost transferată la 27 iunie 2018.
60. Prin urmare, Colegiul civil, în dezacord cu concluzia primei instanțe menționează că prezența sau lipsa împuternicirilor lui Magaliuc Ion de a semna astfel de scrisori la acel moment nu schimbă situația de fapt, or, chiar și conform situației recunoscute de apelant/reclamant, la 20 aprilie 2018 pârâții/intimați achitaseră numai suma de 28926,39 euro.
61. Respectiv, în viziunea instanței de apel, scrisoarea nr. 1/CR din 20 aprilie 2018 nu reflectă situația de fapt la acel moment, fiind eliberată, mai degrabă, numai pentru acordarea posibilității lui Țînțar Eugeniu de a-și înregistra dreptul de proprietate în registrul de publicitate.
62. În susținerea concluziei respective Colegiul civil mai subliniază că la 5 februarie 2018 fusese semnat actul de transmitere-primire a apartamentului.
63. În conexiunea celor relatate, Colegiul concluzionează că instanța ierarhic inferioară eronat a desconsiderat argumentele apelantei/reclamantei ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. și, ca urmare, neîntemeiat a respins pretenția acesteia privind încasarea sumei restante în mărime de 4164,00 euro.
64. Astfel, reieșind din faptul că Colegiul a concluzionat temeinicia pretenției apelantei/reclamantei ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., precum și din cel că

urmare a contractului din speță ***** în blocul locativ din *****, cu nr. cadastral ***** a devenit proprietatea în devălmășie a lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, suma restantă în mărime de 4164,00 euro urmează a fi încasată de la ambii, în mod solidar

65. În continuare, reținând că la depunerea cererii de chemare în judecată ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a achitat taxa de stat, iar în conformitate cu prevederile art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă *” instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului”*, Colegiul va încasa de la de la Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, în mod solidar, taxa de stat achitată în sumă de 2444,70 lei.
66. În această ordine de idei, apelul declarat de către reprezentantul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., avocatul Tănase Oleg urmează a fi admis, iar hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, cu încasarea de la încasează de la Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, în mod solidar, în beneficiul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. a sumelor respective.
67. În consecință, Colegiul menționează că în conformitate cu prevederile art. 94 alin. (3) Cod de procedură civilă *” prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii”.*
68. Prin urmare, Colegiul civil, reținând că apelantul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. la depunerea cererii de apel a achitat taxă de stat de stat, va încasa de la Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, în mod solidar, în beneficiul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat suportate în apel în mărime de 1926,00 lei.
69. În conformitate cu art. 385 lit. c), art. 389-390, art. 394 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,-

d e c i d e :

Se admite cererea de apel declarată de către reprezentantul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L., avocatul Tănase Oleg.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată și se adoptă o hotărâre nouă prin care:

Se admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. împotriva lui Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatianei cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, în mod solidar, în beneficiul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. suma de 4164(patru mii una sută șaizeci și

patru),00 euro în monedă naţională cu aplicarea cursului oficial al leului moldovenesc valabil la data executării obligaţiei și cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în sumă de 2444(două mii patru sute patruzeci și patru),70 lei.

Se încasează de la Țînțar Eugeniu și Țînțar Tatiana, în mod solidar, în beneficiul ”ESTATE INVEST COMPANY” S.R.L. cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat suportate în apel în sumă de 1926(una mie nouă sute douăzeci și șase),00 lei.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni din data comunicării deciziei integrale.

Președintele completului Anatol Pahopol

Judecători Ala Malîi

Ruxanda Pulbere