Dosarul nr. 2-22697/2022
2-22150116-12-2-13102022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

17 aprilie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Galina Ciobanu
Grefier Mihaela Andronache
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantei S.C. „Fineco Grup” S.R.L., administratorului Alexandru Moraru, în baza extrasului nr. 103109 din 30 septembrie 2022,
Reprezentantului pârâtei Î.I. „Zaharova Zana”, Pelin Valentin, în baza procurii din 2 septembrie 2024,
Reprezentantului pârâtei Zaharova Zana, avocatului Bolocan Ludmila, în baza mandatului nr. 1991163 din 19 aprilie 2023,

examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. „Fineco Grup” S.R.L. către Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana privind încasarea în mod solidar a datoriei, declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare, încasarea penalităților, încasarea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

La 12 octombrie 2022, S.C. „Fineco Grup” S.R.L., prin intermediul administratorului Moraru Alexandru, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana privind încasarea în mod solidar a datoriei, declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare, încasarea penalității, încasarea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, la 13.10.2022, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Roman Pascari.

Prin încheierea vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 septembrie 2024, din motivul transferării judecătorului Roman Pascari la o altă instanță, s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, a cauzei civile nr. 2-22697/2022, la cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Fineco Grup" S.R.L. către Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana privind încasarea în mod solidar a sumei și declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare, unui alt judecător specializat în materie civilă, pentru examinare. (f.d. 215, vol. I)

Astfel, la 07 octombrie 2024, ora 15:16, prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Galina Ciobanu. (f.d. 216, vol. I)

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta S.C. „Fineco Grup" S.R.L. a solicitat:

- admiterea prezentei acțiuni;

- încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a datoriei formate în temeiul contractului de locațiune nr. l-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 77 624 lei 66 bani (șaptezeci și șapte mii șase sute douăzeci și patru lei virgulă 66 bani);

- încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a penalității în temeiul contractului de locațiune nr. l-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 78 027 lei 52 bani (șaptezeci și opt mii douăzeci și șapte lei virgulă 52 bani);

- declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, în temeiul articolului 1193 alin. 1, lit. c) și d) din Codul Civil;

- rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, să servească drept temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice;

- încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a sumei de 340 000 lei (trei sute patruzeci mii lei) pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației executate de către SRL „Fineco Grup" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana;

- încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a prejudiciului cauzat în urma suportării achitărilor pentru Taxa pe Valoare Adăugată în sumă de 111 855 lei 44 bani achitat în temeiul contractului

de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana;

- încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup” a penalității în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, în mărime de 720 826 lei 17 bani (șapte sute douăzeci mii opt sute douăzeci și șase lei virgulă 17 bani).

- încasarea din contul Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup” a taxei de stat în mărime 36 494 lei 35 bani (treizeci și șase mii patru sute nouăzeci și patru lei virgulă 35 bani).

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta S.C. „Fineco Grup” S.R.L. a specificat că, SRL „Fineco Grup” a înmânat personal contra semnătură către administratorul Zaharova Zana a Î.I. „Zaharova Zana” în data de 19.02.2021, somația nr. 1 din data de 11.12.2020, în care a informat despre suma restantă formată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, solicitarea de a achita în decurs de 5 zile, în caz contrar vor fi nevoiți să se adreseze instanței de judecată. SRL „Fineco Grup” a înmânat personal contra semnătură către administratorul Zaharova Zana a Î.I. „Zaharova Zana” în data de 19.02.2021, somația nr. 2 din data de 11.12.2020, în care a informat despre suma restantă de 117 624,66 lei, solicitarea de a achita în decurs de 5 zile, în caz contrar vor fi nevoiți să se adreseze instanței de judecată. În data de 25 martie 2022, a avut loc medierea dintre SRL „Fineco Grup” (creditor) și Î.I. „Zaharova Zana” (debitor 1), Zaharova Zana (debitor 2), care s-a finalizat cu semnarea Tranzacției nr. 848/T/22 în cadrul Biroului Individual al Mediatorului „Victor Cojocari”, obiectul căreia consta în soluționarea amiabilă și prevenirea inițierii unui litigiu civil cu privire la contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, și contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017. În data de 21.04.2022, SRL „Fineco Grup” a întocmit și a înregistrat Cererea de confirmare a Tranzacției încheiate în scopul prevenirii unui proces civil și de eliberare a titlului executoriu al acestuia (Tranzacției nr. 848/T/22 din 25 martie 2022). Prin încheierea emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, din 08.07.2022 (dosarul 2-8848/22) s-a dispus: „Se confirmă cererea de confirmare a tranzacției de împăcare nr. nr. 848/T/22. Se confirmă tranzacția de împăcare, încheiată la data de 25 martie 2022, între SRL „Fineco Grup” (creditor) și Î.I. „Zaharova Zana” (debitor 1), Zaharova Zana (debitor 2).”. În data de 21 iulie 2022 , a fost înregistrată cererea de recurs înaintată de recurentul Zaharova Zana la cererea depusă de SRL „Fineco Grup” către ÎI „Zaharova Zana” și Zaharova Zana privind confirmarea tranzacției de împăcare din 25 martie 2022 cu eliberarea titlului

executoriu. Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău la data de 13.09.2022, a emis Decizia (Dosarul nr. 2r-2076/22, 2-22056683-02-2r-04082022), prin care a decis: „Se admit recursurile declarate de recurentul Zaharova Zana și de către avocatul Șontea Daniel, în interesele recurentului Zaharova Zana. Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 iulie 2022, la cererea depusă de SRL „Fineco Grup" către ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana privind confirmarea tranzacției de împăcare din 25 martie 2022 cu eliberarea titlului executoriu și încasarea cheltuielilor de judecată cu soluționarea problemei în fond. Se respinge cererea depusă de SRL „Fineco Grup" către ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana privind confirmarea tranzacției de împăcare din 25 martie 2022 cu eliberarea titlului executoriu și încasarea cheltuielilor de judecată. Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.".

Cu privire la încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a datoriei formate în temeiul contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 77 624 lei 66 bani, reclamanta indică că, la data de 01.07.2017, între SRL „Fineco Grup" în calitate de Locator, și Î.I. „Zaharova Zana", în calitate de Locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017, prin care Locatorul s-a obligat să transmită Locatarului în folosință temporară bunurile indicate în contract, iar Locatarul s-a obligat să achite chiria și alte plăți în condițiile prevăzute în contract. Obiectul contractului este indicat la pct. 1.2. „Locatorul transmite următoarele bunuri: încăperea de la etajul 3, situat pe adresa mun. Chișinău, *****, cu suprafața ***** m^2 (***** m.p.) în calitate de spațiu comercial și suprafața de *****^{2} (*****) în calitate de depozit numită în continuare - „Bunul închiriat", utilată în conformitate cu actul de predare-primire al Bunului închiriat (Anexa nr. 1 la prezentul contract)." În conformitate cu pct. 2.5 din Contractul de locațiune nr. l-ZZ/2017 din 01.07.2017, „Plata pentru serviciile comunale, energie electrică, apă, încălzire, transportarea deșeurilor menajere, telefon, internet și alte plăți se achită de Locatar lunar, în conformitate cu clauzele prevăzute la contractul de prestări servicii semnat intre Fineco Grup și administrația centrului comercial Jumbo. În cazul rezilierii contractului de prestări servicii, serviciile comunale se achită de Locatar lunar, în conformitate cu indicii contoarelor, conturilor de plată și calculelor prezentate de către Locator și/sau prestatorii de servicii. Plățile menționate nu se includ în plata chiriei și se achită separat în timp de 5 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată.". La data de 10.11.2020 între SRL „Fineco Grup" și Î.I. „Zaharova Zana" a fost semnat actul de verificare pentru perioada 01.01.2018 până la 10.11.2020, prin care părțile constată situația contabilă în care se indică facturile fiscale spre plată și achitări efectuate. Astfel, la începutul perioadei 01.01.2018 datoria Î.I. „Zaharova Zana" față de SRL „Fineco Grup" constituia suma de 50 879,64 lei, iar la data de 10.11.2020 datoria Î.I. „Zaharova Zana" față de SRL

„Fineco Grup” constituie suma de 117 624,66 lei. Ulterior, Î.I. „Zaharova Zana” a mai efectuat doar o singură achitare din data semnării actului de verificare pentru perioada 01.01.2018 până la 10.11.2020, în sumă de 40 000 lei achitată la data de 12.03.2021, astfel, suma datoriei a fost diminuată de la 117 624,66 lei la 77 624,66 lei. Reclamantul și-a onorat obligația de a acorda bunul imobil în locațiune ce este probată prin semnarea actului de predare-primire din 01.07.2017 (Anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017). La data de 06.08.2019, SRL „Fineco Grup” și Î.I. „Zaharova Zana” au semnat acordul de rezoluțiune la contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în care au indicat la punctul 1 „Părțile au convenit de a rezolvi contractul de Locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, ca urmare a semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019, iar Locatarul a devenit proprietar a bunului imobil închiriat, astfel, termenul de locațiune finisându-se odată cu data de 06.08.2019.”. Datoria Î.I. „Zaharova Zana” față de SRL „Fineco Grup” constituie suma de 77 624 lei 66 bani.

Cât privește încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup” a penalității în temeiul contractului de locuțiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 78 027 lei 52 bani, notează reclamanta că, în conformitate cu contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, punctul 8.1. „Pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 0,5% din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.”. Penalitatea contractuală a fost calculată din suma datoriei de 77 624,66 lei care este formată începând cu data de 01.11.2018. Factura fiscală IH0699647 în sumă de 10 000 lei, a fost achitată parțial. Datoria rămasă neachitată din factura fiscală IH0699647 fiind în sumă de 6336,61 lei. Astfel, SRL „Fineco Grup” a efectuat calculul penalității pentru perioada 05.11.2018 - 24.03.2022. În calculul penalității nu a fost inclusă perioada 17.03.2020 -16.05.2020, starea de urgență declarată de Parlamentul Republicii Moldova. Calculul penalității a fost efectuat până în data de 24.03.2022, pentru că din această dată părțile au semnat Tranzacția nr. 848/T/22 din 25 martie 2022. Doar pentru perioada de când a încetat perioada de urgență din data de 16.05.2020 și până în data de 24.03.2022 suma penalității calculată este de 263 147 lei 60 bani. Penalitatea totală fiind de 390 137 lei 56 bani. SRL „Fineco Grup” nu are scopul de a împovăra debitorul Î.I. „Zaharova Zana” din care motiv a redus de 5 ori suma penalității. Penalitatea de 390 137 lei 56 bani dacă de redus de 5 ori ar fi egală cu 78 027 lei 51 bani. După cum prevede art. 953 alin. (3), penalitatea nu poate fi mai mică decât rata legală aplicabilă conform art. 942. Calculul ratei legale aplicabilă conform art. 942, a fost prezentată în „Calculul dobânzii de întârziere”, pentru perioada 05.11.2018 - 24.03.2022, obținând suma de 28 792,91 lei. Penalitatea calculată nu poate fi redusă mai puțin de 28 792,91 lei. Menționează reclamanta că la stabilirea mărimii

penalității urmează să se țină cont și de faptul că Î.I. „Zaharova Zana” până la data depunerii prezentei acțiuni nu a achitat suma datorată conform contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017.

Cu privire la declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, în temeiul articolului 1193 alin. 1, lit. c) și d) din Codul Civil, reclamanta specifică că, în data de 06.08.2019, între SRL „Fineco Grup” și Î.I. „Zaharova Zana” a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019 autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, prin care s-a convenit în punctul 1: „Vânzătorul” a vândut, iar „Cumpărătorul” a cumpărat imobilul - unitatea în condominiu (încăpere izolată cu destinație nelocativă) - amplasat în mun. Chișinău, sec. Botanica, bd. ***** (*****/unu) cu suprafața totală de *****m.p. (***** și 1/10 metri pătrați) - numărul cadastral *****. Împreună cu imobilul contractat în prezentul contract, la data stabilirii condominiului și înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile, va fi succedat de Cumpărător și cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului și părțile din clădire.”. În punctul 3 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, s-a reglementat prețul și modul de achitare după cum urmează: „Prețul de vânzare-cumpărare a imobilului, stabilit de părți de comun acord este de 33635 (treizeci și trei mii șase sute treizeci și cinci) Euro, suma care va fi achitată de către „Cumpărător” „Vânzătorului”, prin virament de la contul Cumpărătorului, la contul Vânzătorului. în felul următor: - 1000 Euro – până la 06.08.2019; - 635 Euro – până la 05.09.2019; - a câte 500 euro/lunar (până la data de 5 a fiecărei luni), în perioada 01.10.2019-30.05.2020; - a câte 1000 euro/lunar (până la data de 5 a fiecărei luni), în perioada 01.06.2020- 30.09.2022. Achitările vor avea loc în MDL, la cursul BNM la ziua achitării ratei respective. La fel, părțile contractului, declară că cunosc consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, indicând că prețul de vânzare-cumpărare menționat mai sus este cel real. Suma de 33635 Euro, conform cursului BNM, constituie 6 711 333 MDL. Conform Certificatului eliberat de ASP, SCT Chișinău la 01.08.2019, imobilul ce se înstrăinează este evaluat la suma de 1 136 038 (un milion una sută treizeci și șase mii treizeci și opt) MDL. În contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, la punctul 4 a fost înserată următoarea clauză: „Vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către Cumpărător, în contul prețului de vânzare-cumpărare (rezerva proprietății - condiție suspensivă (act ineficient), în baza cărei ASP va înregistra provizoriu prezentul contract), adică dreptul de proprietate al Cumpărătorului asupra imobilului înstrăinat va apărea (va fi justificat prin înregistrare)

după executarea integrală a condiției suspensive (achitarea integrală a prețului), Vânzătorul fiind obligat în termen de 3 (trei) zile din data achitării integrale a prețului de vânzare-cumpărare de către Cumpărător, să elibereze o declarație notarială în acest sens, în baza căreia ASP va înregistra (va justifica) dreptul de proprietate al Cumpărătorului". Î.I. „Zaharova Zana" a efectuat următoarele achitări în temeiul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana: - în data de 12.08.2019, suma de 15000 lei, cursul BNM 19,7109 lei = 1 euro; - în data de 19.08.2019, suma de 4647 lei, cursul BNM 19,4404 = 1 euro; - în data de 21.10.2019, suma de 12298 lei, cursul BNM 18,7925 = 1 euro. Total achitări efectuate de Î.I. „Zaharova Zana" către SRL „Fineco Grup" pentru bunul imobil sunt de 31945 lei. SRL „Fineco Grup" și Î.I. „Zaharova Zana" au semnat în luna noiembrie 2020, actul de verificare cu privire la contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, prin intermediul căruia părțile confirmă că suma transferată de către Î.I. „Zaharova Zana" până în luna noiembrie 2020 constituie suma de 31 945 lei. Î.I. „Zaharova Zana" nu și-a executat corespunzător obligațiile de plată a sumelor după cum este prevăzut în graficul stabilit în punctul 3 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana. Fiind îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute în Codul Civil la articolul 1193 litera c) - o rată nu este plătită, total sau parțial, mai mult de 45 de zile de la scadență) și articolul 1193 litera d) -) pe parcursul oricărei perioade de 12 luni consecutive, două sau mai multe rate nu au fost plătite integral la scadență. Ultima achitare din partea LI. „ZAHAROVA ZANA" pentru bunul imobil fiind în data de 21.10.2019 în suma de 12 298 lei. Pentru tranșele de 500 euro ce urmau a fi achitate la data scadenței de: 05.11.2019, 05.12.2019, 05.01.2020, 05.02.2020, 05.03.2020, 05.04.2020, 05.05.2020 - nu s-a încasat nici o achitare, iar termenul de 45 zile prevăzute în Codul Civil la articolul 1193 litera c) s-a îndeplinit. Pentru tranșele de 1000 euro ce urmau a fi achitate la data scadenței de: 05.06.2020, 05.07.2020, 05.08.2020, 05.09.2020, 05.10.2020, 05.11.2020, 05.12.2020, 05.01.2021, 05.02.2021, 05.03.2021, 05.04.2021, 05.05.2021, 05.06.2021, 05.07.2021, 05.08.2021, 05.09.2021, 05.10.2021, 05.11.2021, 05.12.2021, 05.01.2022, 05.02.2022, 05.03.2022, 05.04.2022, 05.05.2022, 05.06.2022, 05.07.2022, 05.08.2022, 05.09.2022 - nu s-a încasat nici o achitate, iar termenul de 45 zile prevăzute în Codul Civil la articolul 1193 litera c) s-a îndeplinit. Sunt întrunite condițiile pentru dreptul vânzătorului la rezoluțiune indicate la articolul 1193 litera d) -) pe parcursul oricărei perioade de 12 luni consecutive, două sau mai multe rate nu au fost plătite integral la scadență. De la ultima achitare au trecut 34 de luni. Potrivit art. 432 înregistrarea provizorie, alin. 1 lit. a) și alin. 2 lit. b) Codul Civil, „(1) În afara altor cazuri

prevăzute de lege, înregistrarea provizorie în registru se va putea cere: a) dacă dobândirea dreptului supus înregistrării este afectată de o condiție suspensivă ori rezolutorie, inclusiv dacă în privința dreptului supus înregistrării este aplicat un sechestru sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobândirea acestui drept sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției. (2) În sensul alin. (1) lit. a), în special se consideră dobândit sub condiție suspensivă dreptul de proprietate transmis: a) în temeiul contractului de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății);.". Potrivit art. 1191 Rezerva proprietății, alin. 1 Codul Civil, „ (1) Atunci când, într-o vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț.". În conformitate cu art. 1193 Dreptul special de rezoluțiune al vânzătorului, litera c) și litera d) : „Vânzătorul poate declara rezoluțiunea vânzării-cumpărării sub rezerva proprietății dacă: c) o rată nu este plătită, total sau parțial, mai mult de 45 de zile de la scadență; d) pe parcursul oricărei perioade de 12 luni consecutive, două sau mai multe rate nu au fost plătite integral la scadență. Conducându-se de prevederile legale din Codul Civil - art. 432, art. 432, art. 1191, solicită reclamanta apărarea dreptului special recunoscut de rezoluțiune a contractul de Vânzare-Cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019 autentificat de către notarul Durnescu Tatiana. Din circumstanțele descrise, se desprinde că Î.I. „Zaharova Zana" nu a executat o obligație esențială prin ce a lipsit reclamantul SRL „Fineco Grup" de posibilitatea de a obține ceea ce aștepta în urma contractului de Vânzare-Cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019 autentificat de către notarul Durnescu Tatiana. Prin efectul rezoluțiunii contractului de Vânzare-Cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019 autentificat de către notarul Durnescu Tatiana părțile urmează a fi repuse în situația în care erau până la încheierea contractului.

Mai atestă reclamanta că, după cum reglementează legiuitorul în articolul 925 (Efectele rezoluțiunii) din Codul Civil : „(1) Prin efectul rezoluțiunii se sting obligațiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligații. (2) Cu toate acestea, rezoluțiunea nu afectează stipulațiile contractului privitoare la soluționarea litigiilor sau alte clauze care sunt destinate aplicării chiar și după rezoluțiune. (3) Creditorul care declară rezoluțiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalitățile acumulate la data rezoluțiunii și, suplimentar, are aceleași drepturi la despăgubiri sau penalități pe care le-ar fi avut dacă obligațiile stinse prin efectul rezoluțiunii ar fi fost neexecutate. În privința acestor obligații stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluțiune.". În cazul

rezoluțiunii contractelor a căror obiect este un bun imobil, există o reglementare separată la articolul 927 (Efectul rezoluțiunii asupra drepturilor transmise) din Codul Civil: „ (1) Dreptul real, dreptul de creanță și dreptul asupra obiectului de proprietate intelectuală transmise în temeiul contractului nu se restituie de plin drept prin efectul rezoluțiunii acestuia. Restituirea are loc prin transmiterea dreptului de către partea contractantă obligată în folosul celeilalte părți contractante în condițiile art. 510.”. Conform articolului 510. (Momentul dobândirii dreptului de proprietate): „(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.”.

În privința încasării în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup” a sumei de 340 000 lei pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației executate de către SRL „Fineco Grup” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, reclamanta menționează că, prezenta pretenție este formulată în temeiul paragraful 4. Restituirea prestațiilor din Codul Civil, articolele 930 și 931 care prevăd: Art. 931 alin. (1) - Folosința și îmbunătățirile: „Beneficiarul este obligat să plătească o sumă rezonabilă pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației, cu excepția sumei pe care trebuie să o plătească conform art. 930 în raport cu respectiva folosință.”. Art. 930 alin. (1) și alin. (2) - Plata valorii prestației „Debitorul obligației de restituire este ținut a) să plătească (la momentul executării) valoarea prestației care nu este transferabilă sau care încetează să fie transferabilă înainte de apariția obligației de restituire; și (2) Dacă prestația avea un preț contractual, valoarea prestației va fi egală cu partea din acel preț proporțională valorii prestației reale primite raportată la valoarea prestației promise. Dacă nu s-a convenit asupra unui preț, valoarea prestației este egală cu suma de bani la care s-ar fi înțeles în mod legal un executant al prestației și un beneficiar al prestației care au voința și capacitatea de a realiza operațiunea, având totodată cunoștință de neconformitățile reale ale prestației (dacă existau).”. „SRL „Fineco Grup” a executat prestația de transmitere a bunului imobil către Î.I. „Zaharova Zana”, această prestație nu este transferabilă, astfel, Î.I. „Zaharova Zana” urmează să achite valoarea prestației. Prin prestație, se înțelege acordarea dreptului de posesie și folosință care a fost transferat către Î.I. „Zaharova Zana”, ceia ce reprezintă o prestație de locațiune după cum prevede art. 1251 alin. (1) din Codul Civil: „Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”. Până la data înstrăinării imobilului Î.I. „Zaharova Zana” era obligată la achitarea chiriei pentru folosința bunului imobil în sumă de 10 000 lei (conform contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017). SRL

„Fineco Grup” a nu a încasat suma pentru folosință și posesie fiind lipsit de posibilitatea de a valorifica imobilul și de a încasa suma chiriei lunare. Un calculul a folosinței prin neachitarea chiriei din data vânzării 06.08.2019 și până în data de 30.09.2022 , ar fi de 34 de luni de chirie a câte 10 000 lei, fiind în sumă totală de 340 000 lei. Codul Civil al Republicii Moldova reglementează în Capitolul V, secțiunea a 4-a Restituirea prestațiilor, articolul 926: „(1) Prin efectul rezoluțiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părți contractante le revin obligații de restituire, obligațiile sunt corelative.”. Solicită reclamanta ca Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana să plătească o sumă rezonabilă de 380 000 lei pentru 34 de luni de folosința de care a beneficiat în urma prestației.

Cu referire la solicitare încasării în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup” a prejudiciului cauzat în urma suportării achitărilor pentru Taxa pe Valoare Adăugată în sumă de 111 855 lei 44 bani achitat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, reclamanta invocă că, conform art. 108 alin. (1) din Codul fiscal, data calculării obligației fiscale privind T.V.A. este data livrării. Data livrării se consideră data predării mărfurilor, prestării serviciilor, cu excepția cazurilor stipulate la alin.(5)-(8). Potrivit prevederilor art. 1191 alin. (1) din Codul civil, atunci când, într-o vânzare-cumpărare a bunului imobil cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț. Totodată potrivit prevederilor art. 1192 alin. (1) din Codul civil, în cazul rezervării bunurilor imobile asupra cărora dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate, dreptul de proprietate al cumpărătorului este înregistrat provizoriu, în timp ce dreptul de proprietate al vânzătorului nu este radiat. În cazul livrării de bunuri imobiliare, potrivit art. 108 alin. (3) din Codul fiscal, data livrării se consideră data trecerii bunurilor imobiliare în proprietatea cumpărătorului la data înscrierii lor în registrul bunurilor imobiliare. Prin urmare, dat fiind faptul că rezerva dreptului de proprietate asupra bunului imobil (rezerva proprietății) este o formă de garantare a achitării prețului în rate, obligația privind calcularea TVA apare la data înregistrării în registru de publicitate a dreptului provizoriu de proprietate al cumpărătorului. În data de 16 august 2019, SRL „Fineco Grup” a emis către Î.I. „Zaharova Zana” factura fiscală seria/nr. IH1105772 din 16.08.2019, pentru vânzarea-cumpărarea imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana. În factura fiscală s-a indicat: Valoarea totală fără TVA -

559 277,17 lei , suma totală a Taxei pe Valoare Adăugată - 111 855, lei 44 bani, cota TVA - 20%. Statul nu are obligația să restituie Taxa pe Valoare Adăugată către SRL „Fineco Grup" din care cauză această sumă solicită de a fi compensată de către Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana din a cărei vină se rezolvește contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019.

Privind încasarea în mod solidar din contul Î.L „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a penalității în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, în mărime de 720 826 lei 17 bani, notează reclamanta că, părțile au convenit în punctul 3 a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, următoarele: „Pentru neexecutarea obligației prevăzute de acest punct, Vânzătorul se obligă să achite o clauză penală în mărime de 1 (unu) procente pentru fiecare zi de întârziere.". SRL „Fineco Grup" a efectuat calculul penalității pentru perioada 12.08.2019-22.09.2022, cu excepția perioadei declarată de către Parlamentul Republicii Moldova – stare de urgență (17.03.2020-16.05.2020), astfel, s-a acumulat o sumă a penalității de 144 730,82 Euro. Sumă a penalității de 144 730,82 Euro la cursul BNM din data de 06.10.2022 - 19,3192 lei pentru 1 (un) euro, cea ce ar constitui suma de 2.796.083 lei 66 bani. SRL „Fineco Grup" nu pretinde la întreaga penalitate și își reduce pretenția la o penalitate de 4 ori mai mică în sumă de 720 826 lei 17 bani. Reducând valoarea penalității pretinse la valoarea obiectului contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019. SRL „Fineco Grup" prin negocierea și includerea clauzei penale a urmărit scopul de așsi recupera pierderile financiare cu privire la divizarea spațiului care înainte de divizare era cu un singur număr cadastral nr. ***** și o suprafață de *****., iar după s-au format două numere cadastrale nr. ***** și nr. ***** cu suprafețe de *****și respectiv de ***** m.p. SRL „Fineco Grup" nu a putut beneficia nici din utilizarea spațiului nici din banii promiși pentru procurarea imobilului, bani care urma a fi investiți în dezvoltarea companiei SRL „Fineco Grup". Intențiile reale ale Î.I. „Zaharova Zana" au fost dezvăluite de însăși administratorul Zaharova Zana. Zaharova Zana cu rea-credință a făcut tot posibilul pentru a amâna cât mai mult executarea obligațiilor de plată și de a profita de spațiu având intenția chiar de la începutul relației de vânzare-cumpărare să nu achite nimic. Pentru SRL „Fineco Grup" urmările care au survenit din cauza neachitării și rambursarea bunului imobil sunt extrem de grave, prin care nu s-a realizat obiectul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019. Însăși legiuitorul acordă un statut important relațiilor formate de contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, contractul urmând a fi obligatoriu autentificat notarial și înregistrat în registru cadastral al bunurilor imobile. Includerea

clauzei penale în valoare de „1 (unu) procente pentru fiecare zi de întârziere” urma să accentueze importanța relațiilor de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În momentul în care s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, reclamanta nu a putut ști cu certitudine dacă partenerul său contractual o să-și îndeplinească obligațiile corespunzător. Î.I. „Zaharova Zana” a acționat cu rea- credință, și a amânat cât mai mult executarea obligației de bază de a achita sumele datorate. Părțile au evaluat anticipat prejudiciul care ar putea fi cauzat companiei SRL „Fineco Grup” prin neachitarea la timp a sumelor în conformitate cu graficul stabilit. Aduce la cunoștință despre prejudiciul cauzat în urma încetării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) și anume prin achitarea de către SRL „Fineco Grup” a impozitului pe venit în trimestrul IV a anului 2019 în sumă de 67 113,24 lei. Ca consecință a încetării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) părțile ar urma să fie restabilite la situația în care se aflau înainte de semnarea contractului, însă, companiei SRL „Fineco Grup” i-au fost adus un prejudiciu prin faptul că în toată această perioadă a achitat impozitul pe venit pentru venitul care nu a fost obținut. SRL „Fineco Grup” își poate obține banii achitați pentru impozitul pe venit doar după ce instanța de judecată va declara rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, și expedierea acestei informații către Inspectoratul Fiscal de Stat cu explicațiile de rigoare pentru a putea face rectificări. Din anul 2019 - trimestrul IV și până în prezent SRL „Fineco Grup” a fost prejudiciat prin înghețarea unei sume de 67 113,24 lei în schimbul oportunităților de a fi utilizată această sumă de bani în scopurile comerciale ale companiei.

Astfel, remarcă reclamanta că, potrivit art. 108 alin. (3) din Codul Fiscal, data livrării se consideră data trecerii bunurilor imobiliare în proprietatea cumpărătorului la data înscrierii lor în registrul bunurilor imobiliare. Prin urmare, dat fiind faptul că rezerva dreptului de proprietate asupra bunului imobil (rezerva proprietății) este o formă de garantare a achitării prețului în rate, obligația privind calcularea și achitarea impozitului pe venit apare la data înregistrării în registru de publicitate a dreptului provizoriu de proprietate al cumpărătorului. În data de 16 august 2019, SRL „Fineco Grup” a emis către Î.I. „Zaharova Zana” factura fiscală seria/nr. IH1105772 din 16.08.2019, pentru vânzarea-cumpărarea imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, suma facturii fiscale de 656 132 lei 61 bani, iar în trimestrul IV al anului 2019 a inclus suma în declarația pe venit și a achitat impozitul de 12% în sumă de 67 113,24 lei. Impozitul pe venit a fost achitat în conformitate cu articolul 15 „Cotele de impozit”, litera b): „Pentru persoanele juridice - în mărime de 12% din venitul impozabil;”. Înțelege reclamanta că instanța de judecată urmează să țină cont de toate împrejurările și de interesele

patrimoniale ale creditorului „Fineco Grup” SRL precum și alte interese ocrotite prin lege după cum este reglementat în art. 953 alin. (1) din Codul Civil. La fel, art. 953 alin. 3 din Codul Civil, reglementează o limită maximă la care ar putea fi redusă penalitatea: „Nu se admite reducerea penalității pentru întârzierea executării obligației pecuniare în cazul în care rata penalității este egală sau mai mică decât rata legală aplicabilă conform art. 942.”. După ce a făcut calcul ratei legale aplicabilă conform art. 942 pentru perioada 05.11.2018 -24.03.2022, reclamanta a stabilit că penalitatea nu poate fi mai mică decât suma de 6182,93 EURO. Cu toate că creditorul poate cere executarea clauzei penale fără a fi ținut să dovedească vreun prejudiciu, „Fineco Grup” SRL a prezentat un dovezi cu privire la prejudiciul cauzat de către Î.I. „Zaharova Zana” cu privire la cheltuielile de divizare a imobilului, cheltuieli cu privire la achitarea impozitului pe venit. În conformitate cu art. 947 alin. (1): „Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).”.

Cu privire la răspunderea solidară dintre Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana, reclamanta notează că, Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845 din 03.01.1992, prevede în articolul 14 alin. (1): „Întreprindere individuală este întreprinderea care aparține cetățeanului, cu drept de proprietate privată, sau membrilor familiei acestuia, cu drept de proprietate comună. Patrimoniul întreprinderii individuale se formează pe baza bunurilor cetățeanului (familiei) și altor surse care nu sunt interzise de legislație.”, și articolul 14 alin. (2): „Întreprinderea individuală nu este persoană juridică și se prezintă în cadrul raporturilor de drept ca persoană fizică întreprinzător individual. Patrimoniul întreprinderii individuale este inseparabil de bunurile persoanele ale antreprenorului. Antreprenorul-posesor al întreprinderii individuale poartă răspundere nelimitată pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul său, exceptându-se acele bunuri care, conform legislației în vigoare, nu fac obiectul urmăririi. Membrii familiei-posesori ai întreprinderii individuale poartă răspundere nelimitată solidară pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul lor, exceptându-se acele bunuri care, în conformitate cu legislația în vigoare, nu fac obiectul urmăririi.”. Întreprinderea individuală se prezintă în cadrul raporturilor de drept ca persoană fizică întreprinzător individual. Codul Civil definește noțiunea de persoană fizică în articolul 23 ca fiind: „Persoană fizică este omul, privit individual, ca titular de drepturi și de obligații civile.” Deci, întreprinderea individuală este însăși omul, privit individual. Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana, este aceiași persoană fizică ce poartă răspundere nelimitată pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul său. Articolul 34 alin. (1) Codul Civil prevede: „Persoana fizică are dreptul să practice activitate de întreprinzător din nume și pe cont propriu din momentul înregistrării de stat în calitate de întreprinzător individual sau în alt

mod prevăzut de lege.”. Deci, persoanelor care aleg formă afacerii de întreprinzător individual li se eliberează un cod fiscal separat pentru activitățile antreprenoriale. în rest - acestea vor activa ca persoane fizice, neavând statut de persoană juridică. O altă deosebire interesantă - legea spune că patrimoniul întreprinderii individuale este inseparabil de bunurile persoanele ale antreprenorului. Adică, odată ce a obținut certificatul de înregistrare, întreprinzătorul individual și membrii familiei - posesori ai întreprinderii individuale - poartă răspundere pentru rezultatele activității sale cu întreg patrimoniul lor și al membrilor familiei sale. Acesta ar putea fi, de exemplu, autoturismul personal, casa sau contul bancar. Antreprenorul – posesor al întreprinderii individuale poartă răspundere nelimitată pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul său. După cum se prevede în articolul 41 Codul Civil: „Persoana fizică care practică o activitate de întreprinzător sau profesională își are domiciliul, în tot ceea ce privește acea activitate, și la sediul formei de exercitare a activității.”.

În drept, reclamanta invocă prevederile art. 23, 34, 41, 432, 510, 774, 796, 901, 912, 927, 930, 931, 947, 953, 1191, 1251, 1262 din Codul Civil, art. 166-167, art.117, art.131, art. 137 alin. 1, art. 174-178, art. 276^2 alin. (1) din Codul de Procedură Civilă, art. 108 Codul Fiscal, art. 14 aliniatul 1 Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845 din 03.01.1992. (f.d. 3-20, vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 8 iunie 2023, de către administratorul S.C. „Fineco Grup” S.R.L., Moraru Alexandru, a fost înaintată cererea de completare a temeiului acțiunii, prin care s-a menționat că, temeiul acțiunii sale din cererea de chemare în judecată ca urmare a prezentării de către pârât a referinței din 28.04.2023 și anexarea înscrisurilor în calitate de probă. Completarea temeiului acțiunii la punctul cu privire la încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup” a datoriei formate în temeiul contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 77624 lei 66 bani (șaptezeci și șapte mii șase sute douăzeci și patru lei virgulă 66 bani). SRL „Fineco Grup” și Î.I. „Zaharova Zana” au semnat acordurile din 28.11.2018 și din 1.03.2019, iar prin intermediul acestor acorduri părțile au convenit că locatarul nu va achita chiria lunară pentru perioada decembrie 2018 - august 2019. În acordul din 01.03.2019, se indică următoarele: „Pentru lunile martie, aprilie, iunie, iulie, august 2019 Locatarul nu va achita chiria lunară, însă va achita sumele restante pentru chirie și serviciile de întreținere.”. În Referința pârâtului din 28.04.2023 acesta intenționat a distorsionat sensul clauzei contractuale prin adăugarea cuvântului „nu”.

Remarcă reclamanta că, în conformitate cu contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, la pct. 2.1., este indicat: „Prețul pentru chiria lunară va fi de 10 000 (zece mii) lei, inclusiv TVA”. Ultima factură fiscală pentru chiria lunară a fost eliberată în data

de 01.11.2018, seria și numărul IH 0699647, cu indicarea sumei de 10 000 lei. În facturile Fiscale seria și numărul: IH0699682 din 30.11.2018, IH0699783 din 31.12.2018, IH0699828 din 31.01.2019, IH0699904 din 28.02.2019, IH0699963 din 31.03.2019, IH1105614 din 07.06.2019, IH1105673 din 07.06.2019, IH1105723 din 30.06.2019, IH1105763 din 31.07.2019, IH1105821 din 01.09.2019, IH1105878 din 30.09.2019 – sunt refacturate serviciile comunale după cum este prevăzut la pct. 2.5 din Contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017. SRL „Fineco Grup" a avut semnate cu „Centrul Comercial Jumbo" SRL doua contracte cu privire la prestarea de servicii nr. 3133, 3133A, 3134, 3135 din 01.08.2018 și contractul nr. 3135 din 01.08.2018 cu privire la distribuția energiei electrice pentru imobilul de la adresa: mun. Chișinău, bd. *****. SRL „Fineco Grup" și-a onorat toate obligațiile față de prestatorul de servicii „Centrul Comercial Jumbo" SRL și a achitat integral toate sumele datorate, astfel, la vânzarea bunului imobil în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019, datorii nu existau. Sunt absurde afirmațiile pârâtului precum că datoria sa cu privire la serviciile ne achitate în calitate de Locatar față de SRL „Fineco Grup" până la semnarea contractului de vânzare cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019 ar reprezenta datoria companiei SRL „Fineco Grup" cu privire la careva servicii. SRL „Fineco Grup" a vândut bunul imobil cu datorii la servicii, cine a prestat aceste servicii Î.I. „Zaharova Zana".

În drept, cererea de completare este întemeiată pe prevederile articolului 60 din Codul de Procedură Civilă. (f.d. 137-139, vol. I)

Prin încheierea din 22 ianuarie 2025, s-a respins cererea înaintată de reprezentantul pârâtei Î.I. „Zaharova Zana", Pelin Valentin, privind excepția de tardivitate a cererii de chemare în judecată înaintată de „Fineco Grup" S.R.L. către Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana privind încasarea în mod solidar a datoriei, declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare, încasarea penalității, încasarea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. (f.d. 5-10, vol. II)

La 28 aprilie 2023, reprezentantul pârâtei Zaharova Zana, avocatul Bolocan Ludmila, a depus referința la cererea de chemare în judecată prin care s-a specificat că, prin cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Fineco Grup" versus ÎI „Zaharova Zana" și Zana cu privire la încasarea datoriei, penalității și rezoluțiunea contractului de vânzare- cumpărare, s-a solicitat: 1. Încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup", a datoriei formate în baza contractului de locațiune nr. 1- ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 77 624 lei 66 bani; 2. Încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a penalității în temeiul contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 78 027 lei 52 bani; 3. Declararea rezoluțiunii contractului de

vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana în temeiul art. 1193 alin. 1 lit. c) și d) din Codul Civil; 4. Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana să servească drept temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice; 5. Încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco grup" a sumei de 340 000 lei pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației executate de către SRL „Fineco Grup" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana; 6. Încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a prejudiciului în urma suportării achitărilor taxei pe valoare adăugată în sumă de 111 855 lei 44 bani achitat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății), nr. 7313 din 06.08.2019 , autentificat de către notarul Durnescu Tatiana; 7. Încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a penalității în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, în mărime de 720 826 lei 17 bani; 8. Încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a taxei de stat în mărime 36 494 lei 35 bani. Reclamantul și-a întemeiat pretențiile în baza prevederilor art. art. 23, 34, 41, 432, 510, 774, 796, 901, 912, 927, 930, 931, 947, 953, 1191, 1251, 1262 Cod civil, art. art. 166, 167, 168, 117, 131, 137 alin. (1), 174-78, 276^2 alin. (1) CPC, art. 108 Cod Fiscal, art. 14 alin. (1) Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845 din 03.01.1992. În motivarea poziției expuse, reclamantul a invocat că, la 01.07.2017, între SRL „Fineco Grup" în calitate de Locator și ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017, prin care Locatorul s-a obligat să transmită Locatarului în folosință temporară bunurile indicate în contract, iar Locatarul s-a obligat să achite chiria și alte plăți în condițiile prevăzute în contract. La data de 10.11.2020 între SRL „Fineco Grup" și ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana a fost semnat actul de verificare pentru perioada de 01.01.2018 până la 10.11.2020, prin care părțile constată situația contabilă în care se indică facturile fiscale spre plată și achitări efectuate. Astfel, la începutul perioadei 01.01.2018 datoria ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana față de SRL „Fineco Grup" constituia suma 50 879,64 lei, iar la data de 10.11.2020 datoria ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana față de SRL „Fineco Grup" constituie suma de 117 624,66 lei.

Pârâta nu este de acord cu această pretenție din următoarele motive: Potrivit anexei nr. 6 la contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017 din 28.11.2018 SRL

„Fineco Grup”, numită în continuare Locator, în persoana administratorului Alexei Cojocaru, care acționează în baza statutului, și ÎI „Zaharova Zana”, în persoana administratorului Zaharova Zana, numită în continuare Locatar, care acționează în baza statutului au încheiat un acord adițional în care părțile au convenit ca excepție la pct. 2,1a contractul de Locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, pentru decembrie 2018 și ianuarie, februarie 2019 Locatarul nu va achita chiria. La 01.03.2019 a fost încheiat un alt acord adițional între SRL „Fineco Grup” și ÎI „Zaharova Zana” la contractul de Locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, anexa nr. 7 în care în care părțile au convenit ca excepție la pct. 2.1 a contractul de Locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, pentru lunile martie - august 2019 Locatarul nu va achita sumele restante pentru chirie și serviciile de întreținere. Ulterior, la 06.08.2019 între părți a fost încheiat un acord de rezoluțiune la contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, la care părțile au convenit de a rezolvi contractul de Locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, ca urmare a semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 16.08.2019, iar Locatarul a devenit proprietar al bunului imobil închiriat, astfel termenul de locațiune finisându-se cu 06.08.2019. Astfel, se constată că facturile fiscale reflectate în tabelul de la pag. 5 al cererii de chemare în judecată referitoare la facturile fiscale neachitate de ÎI „Zaharova Zana” nu constituie datorii. Mai mult, începând cu ianuarie 2019 - 31 martie 2019, mai 2019 - septembrie 2019 ÎI „Zaharova Zana” a achitat serviciile de întreținere și a compensat cheltuielile pentru energia electrică. Perioada achitării serviciilor comunale (climatizator, încălzire, alimentarea cu apă și canalizare, energia electrică comună, evacuarea deșeurilor, lucrări sanitare, paza spațiului comercial, serviciile de curățenie, deservirea ascensoarelor și escalatoarelor, servicii interne de comunicare telefonică, participarea comună în acțiuni de publicitate) de la 01.10.19 până la 31.03.2022 de ÎI „Zaharova Zana”, constituie suma de 187 395 lei conform actului de verificare pe perioadele 01.08.2019 - 31.12.2019; 01.01.2020 - 30.04.2022. În aceeași ordine de idei, conform pct. 5 al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019 „Cumpărătorul” a declarat că cunoaște starea tehnică a imobilului ce se cumpără și nu are pretenții. Imobilul a fost pus la dispoziția „Cumpărătorului” până la momentul autentificării prezentului contract. Toate datoriile la plata serviciilor comunale și necomunale (inclusiv penalitățile de întârziere) și alte plăți legate de imobil până la data transmiterii de facto a imobilului le achită „vânzătorul”. Astfel, solicitarea cu privire la încasarea datoriei formate în baza contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017 în cuantum de 77 624 lei 66 bani, nu are nici un suport juridic atât în latura încasării datoriei formate în baza contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017 în cuantum de 77 624 lei 66 bani, cât și în latura în care se solicită încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup”, a penalității de 78 027 lei 52 bani, în temeiul contractului

de locațiune nr. 1-ZZ/2017. Totodată, relațiile contractuale de Locațiune au încetat odată cu rezilierea contractului de Locațiune din 06.08.2019. Acțiunea care se află pe rolul instanței, depusă de reclamant, datează cu luna 06.07.2022 și pusă pe rol prin încheierea instanței la 27 octombrie 2022. Reclamantul solicită încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup", a penalității în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019 , autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, în mărime de 720 826 lei 17 bani (șapte sute douăzeci mii opt sute douăzeci și șase lei 17 bani). Conform pct. 3 al Contractului de vânzare-cumpărare (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana în temeiul art. 1193 alin. 1 lit. c) și d) din Codul civil, SRL „Fineco Grup", în continuare „Vânzător", prin neexecutarea obligației prevăzute de acest punct se obligă să plătească o clauză penală în mărime de 1 (unu) procente pentru fiecare zi de întârziere. Dat fiind faptul că este vorba de încheierea unui act juridic consensual în sarcina ambelor părți consimțământul exprimă acordul de voință ale ambelor părți, astfel orice interpretare, ori invocarea unei erori tehnice nu poate substitui voința părților referitoare la clauzele inserate în contract. Din care motiv, pârâta reiterează absența unei astfel de clauze și calificarea ca neîntemeiată a solicitării încasării plății penalității în sumă de 720 826 lei 17 bani, în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul SRL „Fineco Grup".

Remarcă pârâta că, în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului cu rezerva proprietății nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, ÎI „Zaharova Zana" a efectuat în contul SRL „Fineco Grup", următoarele achitări: La 12.08.2019 suma de 15 000 lei; la 19.08.2019 suma de 4647 lei ; la 21.10.2019 suma de 12 298 lei, în total 31 945 lei. Ultima achitare a pârâtei ÎI „Zaharova Zana" pentru bunul imobil fiind data de 21.10.2019, data la care ÎI „Zaharova Zana" a intrat în incapacitate de plată, condiționată de declanșarea pandemiei Covid-19, lipsa veniturilor la vânzări, deoarece toți chiriașii gheretelor vecine au plecat, iar unii proprietari închiriau spațiile comerciale pentru depozit. De asemenea, pârâta nu a mai putut lucra din cauza îmbolnăvirii de Covid-19 cu consecințele nefaste care au urmat o perioadă îndelungată. Reclamantul face referire la art. 1193 dreptul special de rezoluțiune al vânzătorului, litera c) și litera d): „Vânzătorul poate declara rezoluțiunea vânzării-cumpărării sub rezerva proprietății dacă: c) o rată nu este plătită, total sau parțial mai mult de 45 zile de la scadență; d) pe parcursul oricărei perioade de 12 luni consecutive, două sau mai multe rate nu au fost plătite integral la scadență.". În pofida posibilităților legale de a rezolvi contractul după 45 zile de la scadență, vânzătorul a înaintat o somație ÎI „Zaharova Zana", abia la 11.12 2020, aproape la un an de la data scadenței. Deși Zaharova Zana verbal s-a adresat către juristul Alexandru Moraru în iunie anul 2020 că

dorește să rezilieze contractul de vânzare-cumpărare, ultimul i-a comunicat că doar proprietarul poate decide - Ruslan Cojocaru. În ianuarie 2021, Zaharova Zana s-a întâlnit cu Ruslan Cojocaru care i-a solicitat să achite luând credit de la bancă sau îi va returna banii plătiți și contractul va fi reziliat. Imediat Zaharova Zana s-a adresat la bancă, însă i-a fost refuzată alocarea creditului. După aceasta Zaharova Zana s-a adresat cu solicitarea rezolvirii contractului, însă juristul a informat-o că juridic este imposibil revenirea părților la poziția de până încheierea contractului. Consideră pârâta că „Vânzătorul" intenționat s-a folosit de această perioadă, urmărind îmbogățirea fără justă cauză, deoarece înțelegea că în perioada pandemiei Covid-19, majoritatea gheretelor de la etajul 3 al centrului Comercial „Jumbo", unde a cumpărat ÎI „Zaharova Zana", str. ***** și anume imobilul cu suprafața nelocativă *****m.p., au rămas pustii, iar o vânzare ulterioară avantajoasă ar fi fost imposibilă. Cu toate acestea, ÎI „Zaharova Zana" a avut a intenția unui cumpărător de bună-credință de a procura bunul imobil, dar nu a putut să prevadă declanșarea pandemiei Covid-19 și că toate gheretele din preajmă se vor închide. Eforturi au fost depuse pentru remedierea situației, au fost luate credite de la companii de creditare nestatale, a plătit pentru renovare și servicii comunale, iar la 12 ianuarie 2022 a vândut apartamentul pe care-l deținea în proprietate privată str. *****, ap. 113. Banii obținuți din vânzarea imobilului au servit la stingerea datoriilor și creditelor. Potrivit certificatului eliberat la 13.06.2019 din registrul bunurilor imobile aceasta nu deține proprietăți. La 28.06.2021 ÎI „Zaharova Zana" s-a adresat Centrului comercial „Jumbo" cu rugămintea de a procura suprafața nelocuibilă *****m.p., cu nr. cadastral *****, situată în centrul comercial „Jumbo", la preț de 350 euro m.p., deoarece la acel moment găsise un cumpărător, însă administrația Centrului Comercial „Jumbo" nu a fost de acord cu prețul propus. La 01.10.2020, în adresa ÎI „Zaharova Zana" a parvenit comunicatul nr. 3134-3135 de la administratorul Centrului Comercial „Jumbo", Ceban Alexandru, prin care a fost informată că vor fi efectuate lucrări de renovare a centrului Comercial „Jumbo", astfel, la 01.06.2021 a fost încheiat contractul nr. 3131-3135 din 01.06.2021. La 01.10 2019; 01.10.2020; 01.04.2021 între ÎI „Zaharova Zana" și Centrul Comercial „Jumbo" a fost încheiat un contract de prestări servicii nr. 3134-3135, plata lunară a serviciilor prestate fiind de 6246,50 lei lunar. La 31.03.3022 contractul cu privire la contribuirea la lucrări de renovare nr. 3134-3135 din 01.06.2021 a fost reziliat. Iar la 04 aprilie 2022 ÎI „Zaharova Zana" a închiriat un nou spațiu comercial, încheind contractul de locațiune nr. 396. ÎI „Zaharova Zana" a fost nevoită să încheie toate aceste contracte cu Centrul Comercial „Jumbo", deoarece ultimul o amenința că vor sigila încăperea în care aceasta activează, iar proprietarul de drept a refuzat să încheie orice contract cu Centrul Comercial „Jumbo". În continuare, reclamantul cere încasarea în mod solidar din contul ÎI „Zaharova Zana" și Zaharova ana în beneficiul SRL „Fineco Grup" a sumei de

340 000 lei (trei sute patru zeci mii lei) pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației executate de către SRL „Fineco Grup” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, făcând trimitere la prevederile art. 930-931 Cod Civil, Folosința și îmbunătățirile, (1) Debitorul obligației de restituire este ținut: a) să plătească (la momentul executării) valoarea prestației care nu este transferabilă sau care încetează să fie transferabilă înainte de apariția obligației de restituire. SRL „Fineco Grup” consideră că a executat prestația de transmitere a bunului imobil către ÎI „Zaharova Zana”, iar aceasta urmează să achite valoarea prestației, care potrivit interpretării date de reclamant, reprezintă o prestație de locațiune după cum prevede art. 1251 alin. (1) din codul civil. Pârâta nu este de acord cu această alegație, deoarece potrivit art. 1252 Cod civil contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris, iar în lipsa unei clauze exprese cu privire la folosința bunului imobil în contractul de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019 a obligațiunilor celui care preia bunul în posesie și folosință, vânzătorului îi revin drepturile și obligațiile unui depozitar.

Invocă pârâta că, conform art. 432 Cod Civil, (2) În sensul alin. (1) lit. a), în special se consideră dobândit sub condiție suspensivă dreptul de proprietate transmis: a) în temeiul contractului de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății). Astfel, vânzătorul rămâne proprietar. Până la împlinirea condiției, vânzătorul este un proprietar sub condiție rezolutorie, iar cumpărătorul un proprietar sub condiție suspensivă, deci, proprietatea este afectată de modalități: proprietate rezolubilă. Mai simplu: vânzătorul, deși a predat bunul, are toate cele trei atribute ale proprietății, în timp ce cumpărătorul este un simplu posesor. De aceea, în cazul unui contract cu plata prețului în două/trei etape (cu sau fără a folosi termenul de rate) și rezerva proprietății, notarul trebuie să acorde atenție modului în care sunt reglementate problema suportării riscului bunului dar și rezoluțiunea contractului, fiind discutabilă încadrarea acestuia în categoria specială de contract de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Lipsa reglementării exprese sau, eventual, a trimiterii la textele ce reglementează varianta de contract, ar duce la aplicarea regulilor generale.

La fel, pârâta remarcă că, conform art. 108 alin. (1) din Codul fiscal, data calculării obligației fiscale privind T.V.A. este data livrării. Data livrării se consideră data predării mărfurilor, prestării serviciilor, cu excepția cazurilor stipulate la alin. (5)-(8).

Potrivit prevederilor art. 1191 alin. (1) din Codul civil, atunci când, într-o vânzare-cumpărare a bunului imobil cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu

rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț.

Potrivit prevederilor art. 1192 alin. (1) din Codul civil, în cazul rezervării bunurilor imobile asupra cărora dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate, dreptul de proprietate al cumpărătorului este înregistrat provizoriu, în timp ce dreptul de proprietate al vânzătorului nu este radiat.

În cazul livrării de bunuri imobiliare, potrivit art. 108 alin. (3) din Codul fiscal, data livrării se consideră data trecerii bunurilor imobiliare în proprietatea cumpărătorului la data înscrierii lor în registrul bunurilor imobiliare. Așa cum s-a menționat mai sus, vânzătorul, deși a predat bunul are toate cele trei atribute ale proprietății, în timp ce cumpărătorul este un simplu posesor. Se poate observa că legiuitorul fiscal vorbește despre momentul înstrăinării și nu de momentul încheierii contractului lăsând deschisă problema ipotezei în care cele două momente nu coincid. Din coroborarea celor două texte de lege ar rezulta că, până la momentul transferului proprietății, obligațiile fiscale, fiind legate de dreptul de proprietate, rămân în sarcina vânzătorului, acesta fiind obligat a face dovada plății sarcinilor fiscale la data transferului dreptului de proprietate și nu la cel al încheierii contractului cu atât mai mult cu cât, între cele două momente, vânzătorul ar putea aduna și alte obligații fiscale.

Pârâta Zaharova Zana mu este de acord cu faptul că SRL „Fineco Grup” a eliberat o factură fiscală de achitare a TVA la 16 august 2019, seria IH 1105772, pentru suma de 671 132,61 lei, care nu a fost încasată de la ÎI „Zaharova Zana”, deoarece a fost încasată doar suma de 31 945 lei. Or, la factura dată lipsește bonul de plată.

În concluzie, reieșind din argumentele aduse supra, reiterează poziția de a respinge cererea de chemare în judecată depusă SRL „Fineco Grup” împotriva ÎI „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în latura încasării datoriilor la contractul de locațiune a penalităților și a achitărilor taxei pe valoare adăugată în sumă de 111 855 lei 44 bani, a penalității care rezultă din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019 în mărime de 720 826 lei 17 bani, a sumei de 340 000 lei pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației executate de către SRL „Fineco Grup” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, a taxei de stat în mărime 36 494 lei 35 bani. (f.d. 97-102, vol. I)

În ședința de judecată, *administratorul S.C. „Fineco Grup” S.R.L., Moraru Alexandru*, acționând în baza extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice anexat la dosar (f.d. 21, vol. I), a susținut cererea de chemare în judecată și cererea de completare în totalitate și a solicitat admiterea cerințelor după cum au fost formulate din motivele de fapt și de drept expuse.

Reprezentantul pârâtei Î.I. „Zaharova Zana”, Pelin Valentin, acționând în baza procurii din 2 septembrie 2024 (f.d. 4, vol. II), în cadrul ședinței de judecată a menționat că, nu este de cord cu cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. „Fineco Grup” S.R.L., solicitând respingerea acesteia.

Pârâta Zaharova Zana, în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citată în modul prevăzut de lege, însă *reprezentantul pârâtei, avocatul Bolocan Ludmila*, acționând în baza mandatului nr. 199163 din 19 aprilie 2023 (f.d. 93, vol. I), fiind prezentă în ședința de judecată a menționat că, nu este de acord cu acțiunea înaintată de S.C. „Fineco Grup” S.R.L. și a solicitat respingerea pretențiilor înaintate ca fiind neîntemeiată, din motivele de fapt și de drept expuse în referința înaintată la 28 aprilie 2023.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Fineco Grup” S.R.L. către Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana privind încasarea în mod solidar a datoriei, declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare, încasarea penalităților, încasarea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

Din textul art. 130 alin. alin. (1), (2), (3) al Codului procedură civilă, rezultă că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și 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 instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) din același Cod, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, iar în

conformitate cu exigențele alineatului (3) din același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii.

Instanța de judecată remarcă că, potrivit art. 9 alin. (1) și alin. (2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

În acord cu prevederile art. 10 alin. (1) al Codului civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună- credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna- credință se prezumă până la proba contrară.

Conform art. 774, art. 775 alin. (1), art. 776 și art. 858 alin. (2) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri. Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În privința pretenției reclamantei ce se referă la încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul S.R.L. „Fineco Grup" a datoriei formate în temeiul contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în mărime de 77 624,66 lei și a penalității în sumă de 78 027,52 lei, instanța atestă următoarele circumstanțe.

În speță s-a constatat că, la 1 iulie 2017, între S.C. „Fineco Grup" S.R.L., în calitate de locator, și Î.I. „Zaharova Zana", în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară bunurile indicate în contract, iar locatarul s-a obligat să achite chiria și alte plăți în condițiile prevăzute în contract. (f.d. 27-32, vol. I)

Potrivit pct. 1.2. al contractului de locațiune menționat, locatorul transmite următoarele bunuri: încăperea de la etajul 3, situat pe adresa mun. Chișinău, *****, cu suprafața ***** m^2, în calitate de spațiu comercial și suprafața de *****^{2}, în calitate de depozit numită în continuare - „Bunul închiriat", utilată în conformitate cu actul de predare-primire al Bunului închiriat (Anexa nr. 1 la prezentul contract).

În conformitate cu pct. 2.5 din contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din

01.07.2017, s-a stabilit că, plata pentru serviciile comunale, energie electrică, apă, încălzire, transportarea deșeurilor menajere, telefon, internet și alte plăți se achită de locatar lunar, în conformitate cu clauzele prevăzute la contractul de prestări servicii semnat intre S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și administrația centrului comercial Jumbo. În cazul rezilierii contractului de prestări servicii, serviciile comunale se achită de locatar lunar, în conformitate cu indicii contoarelor, conturilor de plată și calculelor prezentate de către locator și/sau prestatorii de servicii. Plățile menționate nu se includ în plata chiriei și se achită separat în timp de 5 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată.

Reieșind din Acordul din 28 noiembrie 2018 și din Acordul din 1 martie 2019, încheiate între S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana", părțile au convenit, ca excepție de la pct. 2.1. a contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, pentru decembrie 2018, ianuarie 2019, februarie 2019, martie 2019, aprilie 2019, iunie 2019, iulie 2019, august 2019, locatarul nu va achita chiria lunară, însă va achita sumele restante pentru chirie și serviciile de întreținere. (f.d. 103, 104, vol. I)

La 6 august 2019, S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana", au semnat acordul de rezoluțiune la contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în care au indicat la punctul 1 că, părțile au convenit de a rezolvi contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, ca urmare a semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 7313 din 06.08.2019, iar locatarul a devenit proprietar a bunului imobil închiriat, astfel, termenul de locațiune finisându-se odată cu data de 06.08.2019. (f.d. 33, vol. I)

La 10 noiembrie 2020, între S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana" a fost semnat actul de verificare pentru perioada de la 01.01.2018 până la 10.11.2020, prin care părțile constată situația contabilă în care se indică facturile fiscale spre plată și achitări efectuate. Astfel, la începutul perioadei – 01.01.2018, datoria Î.I. „Zaharova Zana" față de S.C. „Fineco Grup" S.R.L., constituia suma de 50 879,64 lei, iar la data de 10.11.2020 datoria Î.I. „Zaharova Zana" față de S.C. „Fineco Grup" S.R.L., constituia suma de 117 624,66 lei. (f.d. 34, vol. I)

La 11 decembrie 2020, în adresa Î.I. „Zaharova Zana" a fost expediată somația, prin care s-a solicitat achitarea datoriei în baza contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017 în sumă de 117 624,66 lei, în termen de 5 zile lucrătoare. (f.d. 26, vol. I)

Ulterior, Î.I. „Zaharova Zana" a efectuat doar o singură achitare din data semnării actului de verificare pentru perioada de la 01.01.2018 până la 10.11.2020, în sumă de 40 000,00 lei, achitată la 12 martie 2021 (f.d. 34), astfel, suma datoriei s-a micșorat de la 117 624,66 lei, la suma de 77 624,66 lei.

Potrivit art. 875 din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune), prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință şi posesiune

temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Articolul 876 al Codului civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune), prevede că, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

În conformitate cu art. 886 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune), plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Totodată, art. 905 alin. (1) din același cod, prescrie că, rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părţi cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Raportând cadrul legal citat la circumstanțele cauzei, instanța de judecată concluzionează că, între S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana" au fost instituite raporturi de drept cu privire la locațiune, în urma cărui fapt S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și-a asumat obligația să transmită bunurile – încăperea cu suprafața ***** m^2, în calitate de spațiu comercial și suprafața de *****^{2}, în calitate de depozit, iar Î.I. „Zaharova Zana" s-a obligat să plătească locațiunea aferentă prevăzută de contractul încheiat, precum și plățile pentru serviciile comunale, energie electrică, apă, încălzire, transportarea deșeurilor menajere, telefon, internet și alte plăți.

Astfel, fiecare dintre părți s-a obligat reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

Instanța menționează că, obligația trebuie executată cu bună-credință. Buna-credință este o cerință legală, potrivit căreia, părțile contractante trebuie să-și execute obligațiile asumate astfel încât efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale.

Reclamanta S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și-a onorat obligația de a acorda bunul imobil în locațiune, fapt confirmat prin semnarea actului de predare-primire din 01.07.2017 (Anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017). (f.d. 32, vol. I)

Având în vedere circumstanțele sus-enunțate, ținând cont că partea reclamantă și-a onorat obligația asumată prin contract, transmițând în locațiune încăperea cu suprafața ***** m^2, în calitate de spațiu comercial și suprafața de *****^{2}, în calitate de depozit, situate în mun. Chișinău, *****, iar pârâta nu și-a onorat în mod integral obligația de a achita plata chiriei prestabilite și a serviciilor comunale, asumată la încheierea

contractului, luând în considerare faptul că pârâta Î.I. „Zaharova Zana” nu a demonstrat prin înscrisuri pertinente achitarea datoriei. Mai mult datoria Î.I. „Zaharova Zana” se confirmă și prin facturile Fiscale seria și numărul: IH0699682 din 30.11.2018, IH0699783 din 31.12.2018, IH0699828 din 31.01.2019, IH0699904 din 28.02.2019, IH0699963 din 31.03.2019, IH1105614 din 07.06.2019, IH1105673 din 07.06.2019, IH1105723 din 30.06.2019, IH1105763 din 31.07.2019, IH1105821 din 01.09.2019, IH1105878 din 30.09.2019, conform cărora se atestă că, sunt refacturate serviciile comunale după cum este prevăzut la pct. 2.5 din Contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017. (f.d. 140-151, vil. I)

În consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite cerința cu privire la încasarea datoriei, ce rezultă din contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, în sumă totală de 77 324,66 lei.

Conform art. 942 alin. (4) al Codului civil, în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispozițiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întârziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobânda de întârziere.

Potrivit p. 8.1 al Contractului de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 01.07.2017, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 0,5% din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

Respectiv, instanța notează că, prin acțiunea înaintată reclamanta S.C. „Fineco Grup” S.R.L. a solicitat încasarea penalității doar în sumă de 78 027,52 lei, deși însăși calculul anexat denotă o penalitate mai mare. Mai mult, se reține că, în calculul penalității nu a fost inclusă perioada 17.03.2020 - 16.05.2020, starea de urgență declarată de Parlamentul Republicii Moldova.

Astfel, luând în considerație prevederile normei art. 942 al Codului civil, raportate la situația cauzei, instanța de judecată atestă că, penalitatea pretinsă în sumă de 78 027,52 lei urmează a fi încasată de la pârâți în beneficiul reclamantei ca și evaluare a prejudiciului cauzat prin neexecutare.

Cu referire la cerința reclamantei cu privire la declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019 și încasarea penalității în mărime de 720 826,17 lei, instanța notează următoarele.

La 6 august 2019, între S.C. „Fineco Grup” S.R.L., în calitate de vânzător și Î.I. „Zaharova Zana”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, prin care la pct. 1, s-a convenit că, vânzătorul a vândut, iar

cumpărătorul a cumpărat imobilul – unitatea în condominiu (încăpere izolată cu destinație nelocativă) – amplasat în mun. Chișinău, sec. Botanica, bd. ***** (*****/unu) cu suprafața totală de *****m.p. (***** și 1/10 metri pătrați) – numărul cadastral *****. Împreună cu imobilul contractat în prezentul contract, la data stabilirii condominiului și înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile, va fi succedat de Cumpărător și cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului și părțile din clădire. (f.d. 39-42, vol. I)

În context, se impune a fi specificat că, conform prevederilor art. 312 alin. (1), (2) din Codul civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Prevederile art. 992 alin. (1) al Codului civil, stipulează că, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

La fel, art. 1027 din Codul civil, indică că, contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Sant esențiale clauzele care sunt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord.

Articolul 1108 alin. (1) al Codului civil prevede că prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Rezultând din punctul 3 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, a fost reglementat prețul și modul de achitare după cum urmează: „Prețul de vânzare-cumpărare a imobilului, stabilit de părți de comun acord este de 33 635,00 (treizeci și trei mii șase sute treizeci și cinci) Euro, suma care va fi achitată de către „Cumpărător” „Vânzătorului”, prin virament de la contul Cumpărătorului, la contul Vânzătorului, în felul următor: - 1000 Euro – până la 06.08.2019; - 635 Euro – până la 05.09.2019; - a câte 500 euro/lunar (până la data de 5 a fiecărei luni), în perioada 01.10.2019-30.05.2020; - a câte 1000 euro/lunar (până la data de 5 a fiecărei luni), în perioada 01.06.2020- 30.09.2022. Achitările vor avea loc în MDL, la cursul BNM la ziua achitării ratei respective. La fel, părțile contractului, declară că cunosc consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, indicând că prețul de vânzare-cumpărare menționat mai sus este cel real. Suma de 33635 Euro, conform cursului BNM, constituie 6 711 333 MDL. Conform Certificatului eliberat de ASP, SCT Chișinău la 01.08.2019, imobilul ce se înstrăinează este evaluat la suma de 1 136 038 (un milion una sută treizeci și șase mii treizeci și opt) MDL.

Potrivit pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva

proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, Vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către Cumpărător, în contul prețului de vânzare-cumpărare (rezerva proprietății – condiție suspensivă (act ineficient), în baza cărei ASP va înregistra provizoriu prezentul contract), adică dreptul de proprietate al Cumpărătorului asupra imobilului înstrăinat va apărea (va fi justificat prin înregistrare) după executarea integrală a condiției suspensive (achitarea integrală a prețului), Vânzătorul fiind obligat în termen de 3 (trei) zile din data achitării integrale a prețului de vânzare-cumpărare de către Cumpărător, să elibereze o declarație notarială în acest sens, în baza căreia ASP va înregistra (va justifica) dreptul de proprietate al Cumpărătorului.

Din cererea de chemare în judecată instanța a stabilit că, pârâta Î.I. „Zaharova Zana" a efectuat parțial achitările prevăzute de contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, în sumă totală de 31 945,00 lei.

Respectiv, se constată cu certitudine că, pârâta Î.I. „Zaharova Zana" nu și-a executat corespunzător obligațiile de plată a sumelor după cum este prevăzut în graficul stabilit în punctul 3 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019.

Astfel, solicitarea reclamantei S.C. „Fineco Grup" S.R.L. privind declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, urmează a fi admisă.

Or, instanța de judecată reiterează că, la 6 august 2019, între S.C. „Fineco Grup" S.R.L., în calitate de vânzător și Î.I. „Zaharova Zana", în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313, autentificat de către notarul Durnescu Tatiana, prin care la pct. 1, s-a convenit că, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat imobilul – unitatea în condominiu (încăpere izolată cu destinație nelocativă) – amplasat în mun. Chișinău, sec. Botanica, bd. ***** (*****/unu) cu suprafața totală de *****m.p. (***** și 1/10 metri pătrați) – numărul cadastral *****. Împreună cu imobilul contractat în prezentul contract, la data stabilirii condominiului și înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile, va fi succedat de Cumpărător și cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului și părțile din clădire. (f.d. 39-42, vol. I)

Prin urmare, dat fiind faptul că, termenele contractuale prevăzut la pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313, au expirat, iar pârâta Î.I. „Zaharova Zana" nu și-a onorat obligația achitării depline a prețului convenit prin contractul de vânzare-cumpărare sus-specificat, ultima a admis neexecutarea esențială a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019.

Prevederile art. 1084 alin. (4) al Codului civil, stipulează că, rezoluțiunea se aplică

tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

Conform art. 915 din Codul civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Articolul 916 alin. (1) și (2) din Codul civil, stipulează că, 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.

Prevederile art. 917 alin. (1) al Codului civil, indică că, 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.

Totodată, potrivit art. 921 alin. (1) și (2) din Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

Reieșind din prevederile art. 1193 din Codul civil, vânzătorul poate declara rezoluțiunea vânzării-cumpărării sub rezerva proprietății dacă: a) a fost intentat procesul de insolvabilitate a cumpărătorului; b) cumpărătorul nu a oferit garanțiile personale sau reale prevăzute de contract ori a redus fără acordul vânzătorului garanțiile oferite; c) o rată nu este plătită, total sau parțial, mai mult de 45 de zile de la scadență; d) pe parcursul oricărei perioade de 12 luni consecutive, două sau mai multe rate nu au fost plătite integral la scadență; e) survin alte circumstanțe prevăzute de lege sau de contract.

Astfel, prin somația din 11 decembrie 2020, Î.I. „Zaharova Zana” i s-a solicitat executarea pct. 3 al contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, în decurs de 5 zile lucrătoare (f.d. 25, vol. I), însă pretenția nominalizată a rămas fără răspuns, ceea ce a generat adresarea cu acțiune în instanța de judecată privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului

(cu rezerva proprietății).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele constatate și probatoriu anexat, instanța de judecată ajunge la concluzia că, a fost probată, dincolo de orice îndoială rezonabilă, neexecutarea esențială a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății), prin faptul că pârâta Î.I. „Zaharova Zana" nu a achitat integral prețul cuvenit, deși obligațiunea de achitare integrală a prețului rămas în mărime de 32 000 euro urma a fi achitat până la 30.09.2022, în rate conform pct. 3 din contract, temei ce îi oferă reclamantei S.C. „Fineco Grup" S.R.L. dreptul legal de a solicita rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, pretenție pe care instanța de judecată o consideră întemeiată și care urmează a fi admisă.

Totodată, dat fiind faptul că, conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, este prevăzută achitarea clauzei penale în mărime de 1% pentru fiecare zi de întârziere, se impune a fi specificat că, conform art. 925 din Codul civil, (1) Prin efectul rezoluțiunii se sting obligațiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligații. (2) Cu toate acestea, rezoluțiunea nu afectează stipulațiile contractului privitoare la soluţionarea litigiilor sau alte clauze care sunt destinate aplicării chiar şi după rezoluțiune. (3) Creditorul care declară rezoluțiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalitățile acumulate la data rezoluțiunii şi, suplimentar, are aceleași drepturi la despăgubiri sau penalități pe care le-ar fi avut dacă obligațiile stinse prin efectul rezoluțiunii ar fi fost neexecutate. În privinţa acestor obligații stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluțiune.

Potrivit prevederilor art. 947 al Codului civil, (1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanță valabilă. (3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere. (4) Părțile pot conveni asupra unei penalități mai mari decât prejudiciul. (5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată. (6) Nulitatea obligației atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligației.

În consecință, instanța notează că, prin acțiunea înaintată reclamanta S.C. „Fineco Grup" S.R.L. a solicitat încasarea penalității în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, doar în sumă de 720 826,17 lei, deși însăși calculul anexat denotă o penalitate mai mare.

Așadar, luând în considerație prevederile normei art. 947 al Codului civil, raportate la situația cauzei, instanța de judecată atestă că, penalitatea pretinsă în sumă de 720 826,17 lei urmează a fi încasată de la pârâți în beneficiul reclamantei ca și evaluare a prejudiciului cauzat prin neexecutarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019.

Din considerentele expuse, instanța de judecată va admite solicitarea reclamantei S.C. „Fineco Grup" S.R.L. privind declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 6 august 2019 încheiat între S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana" și încasarea penalității ce rezultă din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 6 august 2019, în sumă de 720 826,17 lei.

În ceea ce privește pretenția reclamantei privind faptul ca rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, să servească drept temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice, instanța de judecată specifică că, articolul 432 din Codul civil prescrie că, (1) În afara altor cazuri prevăzute de lege, înregistrarea provizorie în registru se va putea cere: a) dacă dobândirea dreptului supus înregistrării este afectată de o condiție suspensivă ori rezolutorie, inclusiv dacă în privinţa dreptului supus înregistrării este aplicat un sechestru sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobândirea acestui drept sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției; b) dacă, în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive sau în privinţa căreia s-a dispus executarea imediată, dar care nu este încă irevocabilă, persoana a fost obligată la transmiterea, constituirea sau stingerea unui drept supus înregistrării; c) dacă se dobândește sau se grevează cu un drept real un drept înregistrat provizoriu; d) dacă ambele părţi consimt doar pentru efectuarea unei înregistrări provizorii, prin stipulație expresă în contract sau printr-o declarație comună scrisă dacă legea nu cere forma autentică. *(2) În sensul alin. (1) lit. a), în special se consideră dobândit sub condiție suspensivă dreptul de proprietate transmis: a) în temeiul contractului de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat că vânzătorul îşi rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății)*; b) în temeiul contractului de leasing în care s-a stipulat că locatarul dobândește dreptul de proprietate după executarea integrală a obligaţiilor sale conform acelui contract. (3) Prin stipulație expresă părțile contractului menţionat la alin. (2) pot exclude posibilitatea înregistrării provizorii în folosul dobânditorului şi prevedea că contractul va fi, în schimb, supus notării în registru.

În conformitate cu prevederile art. 1191 al Codului civil, (1) Atunci când, într-o vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate, obligaţia de plată este garantată cu rezerva

dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț. (2) Cu toate acestea, riscul pieirii, inclusiv pierderii, sau deteriorării fortuite a bunului este transferat cumpărătorului conform art. 1114. (3) Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător atunci când trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului. (4) Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător şi în cazul rezervei proprietății stipulate în alte contracte prin care o parte este obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații, dacă din lege, contract sau natura obligației nu rezultă altfel.

Potrivit art. 1194 din Codul civil, (1) Dacă a declarat rezoluțiunea vânzării-cumpărării, vânzătorul poate recupera bunul de la cumpărător, precum şi de la orice terț căruia rezerva proprietății îi este opozabilă. (2) Vânzătorul poate, de asemenea, recupera bunul conform dispozițiilor legale privind transmiterea benevolă sau silită în posesie a bunului gajat ori, după caz, ipotecat. (3) Drepturile constituite sau transmise de către cumpărător în folosul terților cărora rezerva proprietății le este opozabilă se sting odată cu rezoluțiunea vânzării-cumpărării sub rezerva proprietății, cu excepţia drepturilor consimțite de vânzător. (4) În cazul în care vânzătorul, după recuperarea bunului, îl vinde repetat unui terț, eventualul surplus obținut din vânzarea repetată în comparație cu prețul vânzării inițiale aparține vânzătorului. (5) Dacă creanța vânzătorului garantată prin rezerva proprietății s-a prescris extinctiv sau dacă bunul se află în posesia terțului căruia rezerva proprietății îi este opozabilă, vânzătorul poate, de asemenea, cere predarea bunului pe calea acţiunii în revendicare.

Conform art. 5 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Articolul 27 alin. (3) și (5) din aceeași Lege, prescrie că, înscrierea provizorie este înscrierea dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale sub condiţia justificării lor ulterioare. Înscrierea provizorie se transformă în intabulare numai după justificare, dacă la organul cadastral teritorial se prezintă documentele ce confirmă eliminarea cauzei care a determinat înscrierea provizorie.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, aparține cu drept de proprietate S.C. „Fineco grup” S.R.L. în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 952 din 08.02.2008 și Î.I. „Zaharova Zana” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare (înregistrare provizorie) nr. 7313 din 06.08.2019. (f.d. 38, vol. I)

Prin urmare, având în vedere faptul că, cerința reclamantei S.C. „Fineco Grup” S.R.L. privind declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu

rezerva proprietății) nr. 7313 din 6 august 2019 încheiat între S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana" urmează a fi admisă, iar prevederile legale expres indică dreptul vânzătorului de a recupera bunul de la cumpărător, precum şi de la orice terț căruia rezerva proprietății îi este opozabilă, acest fapt urmează a fi menționat și în Registrul bunurilor imobile la solicitarea persoanei interesate cu prezentarea documentelor ce confirmă eliminarea cauzei care a determinat înscrierea provizorie, fără a fi necesară pronunțarea unei hotărâri judecătorești în acest sens.

Din considerentele expuse, se atestă că, cerința reclamantei cu privire la faptul ca rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, să servească drept temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice, urmează a fi respinsă.

Referitor la solicitarea S.C. „Fineco Grup" S.R.L. ce ține de încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul S.R.L. „Fineco Grup" a sumei de 340 000 lei pentru folosința de care a beneficiat în urma prestației executate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, instanța de judecată o consideră neîntemeiată și care urmează a fi respinsă. Astfel, reclamanta invocă prevederile art. 930 și art. 931 din Codul civil, care însă nu sunt aplicabile speței, deoarece acestea se referă la plata valorii prestației și la plata pentru folosința și/sau îmbunătățirea prestației. Totodată, reclamanta solicită încasarea sumelor chiriei pentru folosința bunului imobil, însă la 06.08.2019 între S.C. „Fineco Grup" S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana" a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății), regimul juridic al căruia este guvernat de alte prevederi legale.

Cât privește cerința reclamantei privind încasarea în mod solidar din contul Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul S.R.L. „Fineco Grup" a prejudiciului cauzat în urma suportării achitărilor pentru Taxa pe Valoare Adăugată în sumă de 111 855,44 lei, achitat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 06.08.2019, se denotă că, solicitarea urmează a fi respinsă.

În acest context, instanța de judecată menționează că, factura fiscală reprezintă un document contabil primar cu regim special, care în conformitate cu art. 3 alin. (1) al Legii contabilității și Hotărârii Guvernului nr. 294, reprezintă confirmarea documentară și care justifică efectuarea operațiunii economice între părțile semnatare, acordă dreptul de a efectua sau certifica producerea unui eveniment

Prin urmare, necătând la faptul că, reclamanta a prezentat instanței factura fiscală Seria/nr. IH1105772 din 16 august 2019, unde este indicată suma de vânzare a imobilului

în mărime de 559 277,17 lei și suma totală a TVA în mărime de 111 855,44 (f.d. 129, vol. I), eliberarea acesteia nu confirmă achitarea de către S.C. „Fineco Grup” S.R.L. a sumei TVA în mărimea calculată și indicată în factură.

Concomitent, instanța consideră nefondate argumentele expuse de către pârâta Zaharova Zana în referința depusă, precum și alegațiile invocate în cadrul ședinței de judecată de către reprezentanții pârâților, așa cum acestea nu și-au găsit conformare în cadrul examinării cauzei în fond și au fost combătute prin argumentele și probele prezentate de reclamantă.

În același timp, se impune a fi specificat că, art. 14 din Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845 din 03.01.1992, prevede că, întreprindere individuală este întreprinderea care aparține cetățeanului, cu drept de proprietate privată, sau membrilor familiei acestuia, cu drept de proprietate comună. Patrimoniul întreprinderii individuale se formează pe baza bunurilor cetățeanului (familiei) și altor surse care nu sunt interzise de legislație.

Conform art. 14 alin. (2) al aceleiași Legi, întreprinderea individuală nu este persoană juridică și se prezintă în cadrul raporturilor de drept ca persoană fizică întreprinzător individual. Patrimoniul întreprinderii individuale este inseparabil de bunurile persoanele ale antreprenorului. Antreprenorul-posesor al întreprinderii individuale poartă răspundere nelimitată pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul său, exceptându-se acele bunuri care, conform legislației în vigoare, nu fac obiectul urmăririi. Membrii familiei-posesori ai întreprinderii individuale poartă răspundere nelimitată solidară pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul lor, exceptându-se acele bunuri care, în conformitate cu legislația în vigoare, nu fac obiectul urmăririi.

Așadar, Codul civil definește noțiunea de persoană fizică în articolul 23, ca fiind persoană fizică este omul, privit individual, ca titular de drepturi și de obligații civile. Deci, întreprinderea individuală este însăși omul, privit individual. Prin urmare, se reține că, Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana, este aceiași persoană fizică ce poartă răspundere nelimitată pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul său.

Reieșind din prevederile art. 34 alin. (1) al Codului civil, se denotă că, persoana fizică are dreptul să practice activitate de întreprinzător din nume și pe cont propriu din momentul înregistrării de stat în calitate de întreprinzător individual sau în alt mod prevăzut de lege.

Astfel, persoanelor care aleg formă afacerii de întreprinzător individual li se eliberează un cod fiscal separat pentru activitățile antreprenoriale. În rest, acestea activează ca persoane fizice, neavând statut de persoană juridică, iar patrimoniul întreprinderii individuale este inseparabil de bunurile persoanele ale antreprenorului. Adică, odată ce a obținut certificatul de înregistrare, întreprinzătorul individual și

membrii familiei – posesori ai întreprinderii individuale – poartă răspundere pentru rezultatele activității sale cu întreg patrimoniul lor și al membrilor familiei sale. Antreprenorul – posesor al întreprinderii individuale, poartă răspundere nelimitată pentru obligațiile acesteia cu întreg patrimoniul său.

În concluzie, instanța de judecată constată că, pârâții Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana urmează să răspundă solidar, iar datoriile ce rezultă din contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 1 iulie 2017 și din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 6 august 2019, precum și penalitățile, urmează a fi încasate de la Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana, în mod solidar.

Referitor la pretenția reclamantei S.C. „Fineco Grup" S.R.L. cu privire la recuperarea cheltuielilor de judecată, instanța reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și cheltuielile legate de judecarea cauzei.

În conformitate cu art. 83 din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) al Codului de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Prin urmare, având în vedere că solicitările reclamantei cu privire la încasarea datoriei și încasarea penalității au fost admise parțial și că la depunerea cererii de chemare în judecată a fost achitată suma de 36 494,35 lei cu titlu de taxă de stat conform ordinului de plată nr. 192 din 27 septembrie 2022 (f.d. 2), judecătorul ajunge la concluzia de a încasa, în mod solidar, de la Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana în beneficiul S.C. „Fineco Grup" S.R.L. cheltuielile de judecată în sumă de 36 494,35 lei, ce constituie taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu prevederile art. 94, art. 236, art. art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. „Fineco Grup" S.R.L. către Î.I. „Zaharova Zana" și Zaharova Zana privind încasarea în mod solidar a datoriilor, declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare, încasarea penalităților, încasarea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează, în mod solidar, de la Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul S.C. „Fineco Grup” S.R.L. datoria ce rezultă din contractul de locațiune nr. 1-ZZ/2017 din 1 iulie 2017, în mărime de 77 624,66 (șaptezeci și șapte mii șase sute douăzeci și patru lei și 66 bani) lei și penalitatea în sumă de 78 027,52 (șaptezeci și opt mii douăzeci și șapte lei și 52 bani) lei.

Se declară rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 6 august 2019, încheiat între S.C. „Fineco Grup” S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana”.

Se încasează, în mod solidar, de la Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul S.C. „Fineco Grup” S.R.L. penalitatea ce rezultă din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (cu rezerva proprietății) nr. 7313 din 6 august 2019, încheiat între S.C. „Fineco Grup” S.R.L. și Î.I. „Zaharova Zana”, în sumă de 720 826,17 (șapte sute douăzeci mii opt sute douăzeci și șase lei și 17 bani) lei.

Se încasează, în mod solidar, de la Î.I. „Zaharova Zana” și Zaharova Zana în beneficiul S.C. „Fineco Grup” S.R.L. cheltuielile de judecată în sumă totală de 36 494,35 (treizeci și șase mii patru sute nouăzeci și patru lei și 35 bani) lei, ce constituie taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Galina CIOBANU