Dosarul nr.2-709/23 (2-23005378-12-2-11012023)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 23 martie 2026 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 17 iunie 2026.
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentantului reclamantei Harea Alina, avocatul Russ Sergiu, cu participarea reprezentantului pîrîtului SRL ”Noviconsvit”, avocatul Graur Sergiu, în lipsa intervenientului accesoriu Vasilache Mihail, înștiințați legal,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Alinei Harea către SRL ”Noviconsvit” privind obligarea transmiterii apartamentului prin act de predare-primire, eliberarea actelor necesare înregistrării bunului în Registrul bunurilor imobile, încasarea penalității legale de întîrziere și a cheltuielilor de judecată,

a constatat

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 10.01.2023 Harea Alina a înregistrat cererea de chemare în judecată către SRL ”Noviconsvit” privind obligarea transmiterii apartamentului prin act de predare-primire, eliberarea actelor necesare înregistrării bunului în Registrul bunurilor imobile, încasarea penalității legale de întîrziere și a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a indicat că pe data de 14.07.2017 între SRL ”Noviconsvit” în calitate de executor și Vasilache Mihail în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul de investiție nr. 43/Z din 14.07.2017 precum și semnată anexa nr. 1 și 2 al respectivului contract. În temeiul contractului menționat, precum și anexei nr. 1, SRL ”Noviconsvit” și-a asumat obligația să construiască și/sau să organizeze construcția din contul investițiilor beneficiarului și să transmită în proprietatea ultimului apartamentul nr. 43, cu 3 camere, cu suprafața totală de 83 m^2 , la etajul 6, cu nr. cadastrul *****, pe *****, conform planului general al proiectului ”Complexul locativ din *****”, iar investitorul beneficiar s-a obligat să achite costul bunului construit. Conform anexei nr.2 al contractului de investiție nr. 43/Z din 14.07.2017 costul total al apartamentului menționat a fost stabilit în sumă de 49 800 Euro. Conform p.3 al anexei nr. 1 la contract, întreprinderea pîrîtă în calitate de executor s-a obligat să transmită apartamentul Beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație în semestru II al anului 2017. Deasemenea, conform p.4 al Anexei nr. 1 întreprinderea pîrîtă în calitate de executor s-a obligat să execute finisarea complexului în semestru II al anului 2017. Ulterior, în temeiul contractului de cesiune nr. 9084 din 18.07.2017 drepturile investitorului beneficiar în temeiul contractului nominalizat mai sus, au fost cesionate de către Vasilache Mihail în favoarea dnei Harea Alina, ultima astfel obținînd calitatea de Beneficiar în contractul de investiție nr. 43/Z din 14.07.2017. Prin acordul din 18.07.2017, administrația SRL ”Noviconsvit” a confirmat notarului că prețul

contractului investițional nr. 43/Z din 14.07.2017 a fost achitat integral în favoarea SRL ”Noviconsvit”. Respectivul acord este parte componentă a contractului de cesiune nr. 9084 din 18.07.2017. Necatînd la faptul că construcția complexului locativ este finalizată, pînă în prezent reclamantei nu i s-a transmis apartamentul în litigiu pentru care s-a achitat costul deplin încă în vara anului 2017 și necatînd la expirarea cu peste 4 ani a termenului limită la care SRL ”Noviconsvit” urma să-și execute obligația de predare a locuinței. Conform art. 40 alin. (6) al Legii Cadastrului Bunurilor Imobile, după recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor de investiții în construcții se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare-primire, semnat între părți. Reieșind din circumstanțele menționate mai sus, reclamanta Harea Alina (care este în prezent beneficiarul investitor în baza contractului investițional nr. 43/Z din 14.07.2017) a solicitat întreprinderii pîrîte să-i fie predate oficial locuința cu toate actele respective, pentru a înregistra în registrul bunurilor imobile apartamentul său nr. 43, de pe *****, cu nr. cadastral *****. Toate adresările reclamantei către pîrît au rămas ignorate. Reclamanta a menționat că din momentul instituirii raportului juridic între părți, întreprinderea pîrîtă nu a anunțat reclamanta în calitatea sa de beneficiar investitor despre schimbarea termenelor prevăzute de contract privind transmiterea locuinței și cauza nerespectării acestor termeni. Din cauza neonorării de către pîrît a obligațiilor sale contractuale, reclamanta este în imposibilitate de a-și realiza și valorifica dreptul său de proprietate și posesie asupra apartamentului cumpărat, pe care urma să-l primească peste 4 ani în urmă. Indică reclamanta că neonorarea de către pîrît a obligațiilor asumate în termenul convenit prin contract a creat pentru reclamant imposibilitatea intrării în posesie asupra bunului imobil contractat, astfel cauzînd prejudicii beneficiarului investitor (consumătorului). Obligația de a presta serviciul care costă 49 800 euro a devenit scadentă în semestrul II al anului 2017 și nu a fost executată pînă în prezent. Ca urmare, aplicînd prevederile art. 32 alin. (2) din Lege privind protecția consumatorului, pîrîtul urmează să achite reclamantei pentru încălcarea termenului stabilit pentru executarea obligației o penalitate legală pentru ultimele 180 zile de întîrziere în vederea executării obligației (luînd în considerație termenul de prescripție de 6 luni pentru penalități), în mărime de 179 280 Euro (49800 x 2% x 180). Cu toate acestea, necatînd la dreptul de a solicita de la pîrît cu titlu de penalitate de întrîziere suma menționată, reclamanta pretinde de la pîrît cu titlu de penalitate o sumă mai rezonabilă și redusă, de doar 10 000 Euro.

3. Reclamanta Harea Alina a solicitat: - obligarea pîrîtului SRL ”Noviconsvit” să transmită reclamantei Harea Alina prin actul de predare -primire apartamentul *****, de pe *****, cu nr. cadastral *****, eliberând și actele necesare înregistrării în registrul bunurilor imobile (actul de predare-primire, certificatul privind achitarea integrală a prețului apartamentului, plan geometric al apartamentului, etc.);- încasarea din contul SRL ”Noviconsvit” în beneficiul reclamantei Harea Alina a sumei de 10 000 Euro, cu titlu de penalitate legală de întârziere în temeiul art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorului; -încasarea din contul SRL ”Noviconsvit” în beneficiul reclamantei Harea Alina a cheltuielilor de judecată suportate.
4. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Russ Sergiu a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.
5. Reprezentantul pîrîtului SRL ”Noviconsvit”, avocatul Graur Sergiu, nu a recunoscut pretențiile reclamantei, a solicitat respingerea acestora ca nefondate.

6. La data 13.03.2023 reprezentantul pîrîtului a depus *referinţă*, în conformitate cu care a menţionat că pârâtul-executor (companie de construcţii) şi Vasilache Mihail (beneficiar) au încheiat Contractul nr.43/Z din 14.07.2017, privind investirea capitalului privat în construcţia spaţiului locativ. Potrivit pct. 10.4 din Contract, beneficiarul cu acordul executorului poate cesiona drepturile sale unei persoane terţe, drept realizat de Vasilache Mihail la 18.07.2017, care a cedat drepturile sale asupra bunului imobil obiect al Contractului precitat. Conform pct.4.5 din Contract, pârâtul-executor este obligat să prezinte la cererea beneficiarului toată informaţia şi documentaţia necesară despre mersul construcţiei, astfel reclamantul Harea Alina nu a solicitat de la pârâtă eliberarea informaţiei şi actelor confirmative privind: mersul construcţiei; data dării construcţiei în exploatare; existenta sau lipsa de datorii financiare apărute în baza relaţiilor contractuale între pârât şi reclamanta Harea Alina, dar nici a achitărilor efectuate de predecesorul Vasilache Mihail. Pârâta nu a reacţionat în scris la avizul de rezoluţiune a Contractului, care de fapt nici nu a fost recepţionat. Acest aviz ce este anexat la materialele cauzei nu dovedeşte faptul soluţionării amiabile a litigiului. Nu este clară data cînd a fost recepţionat şi nu este indicat numele persoanei care a recepţionat scrisoarea. Totodată, pârâta nu neagă valabilitatea Contractului de investiţie din 14.07.2017 sau a Contractului de cesiune a creanţelor din 18.07.2017. *Pîrîta neagă achitarea preţului acestui contract*. Or, beneficiarul iniţial, n-a achitat preţul contractului. Referitor la pretenţia din acţiune privind obligarea pîrîtului de a transmite certificatul de achitare integrală a preţului apartamentului, pîrîta consideră că urmează a fi respinsă, din motivul că la dosar lipsesc probe care ar demonstra, că pentru apartamentul respectiv s-ar fi achitat pârâtei preţul acestui bun imobil în mărime de 49800 euro, convenit la pct.2.2. din Contractul de investiţie, conform modului de achitare stipulat la pct.2.3. din Contract, prevăzut la Anexa nr.2 a Contractului. În acelaşi context conform pct.3.1. din contract, în obligaţiile beneficiarului, să achite executorului plata pentru construirea imobilului conform graficului din anexa 3. Forma achitării - numerar sau prin transfer. Menționează că acest apartament nu a fost achitat. Aceste acte nu le poate prezenta nici Vasilache Mihail. Prin urmare, pîrîta consideră că urmează a fi respinsă ca neîntemeiată pretenţia privind recunoaşterea dreptului de proprietate al reclamantului asupra apartamentul *****. Referitor la pretenţia privind obligarea pârâtei să transmită reclamantului actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentul nr.43, nr. cadastral *****, urmează a fi respinsă din motivul că reclamanta a formulat o pretenţie abstractă şi anume nu a indicat care acte concrete urmează pârâta să transmită reclamantei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului.
7. În partea pretenției despre încasarea penalităţii, pîrîta o consideră neîntemeiată din considerentele, că: - art. 32 alin. (2) nu este aplicabil speței; -pînă la înaintarea acţiunii în judecată, reclamanta nu s-a interesat de soarta blocului şi a investiţiei pe care o invocă a fi făcută, or, pretinsa investiţie nu a fost făcută; -este vagă şi incertă perioada pentru care se solicită aceste penalităţi, 180 zile, începînd cu ziua cînd trebuia blocul să fie dat în exploatare sau altă perioadă. (f.d. 21-23)
8. Intervenientul accesoriu Vasilache Mihail în ședința de judecată nu s-a prezentat. A fost înștiințat prin intermediul executorului judecătoresc despre data, ora și locul examinării cauzei.(f.d.84-90)

Aprecierea instanței de judecată:

9. Audiind reprezentantul reclamantei și reprezentantul pîrîtei, studiind materialele cauzei, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Harea Alina urmează de respins ca neîntemeiată, reieșind din următoarele raționamente.
10. Conform art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă*, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*.
11. Conform art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa 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 şi admisibilitatea acțiunii*.
12. Conform art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*.
13. Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel*.
14. În ședința de judecată s-a constatat că la 14.07.2017 între SRL ”Noviconsvit” în calitate de ”Executor” și Vasilache Mihail în calitate de ”Beneficiar” a fost încheiat contractul de investiție nr. 43/Z cu privire la investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ, care include și anexele nr. 1 și 2 la acest contract. (f.d. 28-37) Contractul a fost notat la 14.07.2017 în Registrul bunurilor imobile.
15. Potrivit pct. 2.1. din Contractul menționat, *conform condițiilor prezentului contract Executorul își asumă intenția să construiască și/sau să organizeze din contul investițiilor Beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil (în continuare-imobil), conform Anexei nr. 1 și Proiectului, iar Beneficiarul se obligă să finanțeze și să achite construirea imobilului, conform Anexei nr. 2, și să primească imobilul în proprietate.* Iar, potrivit pct. 2.2. din Contract, *prețul 1 m.p. de suprafață constituie 600 Euro m.p. Prețul total aproximativ al apartamentului constituie 49 800 Euro. Prețurile pentru 1 m.p. indicate nu vor fi modificate pe toată durata acțiunii prezentului contract. Prețul final al spațiului comandat va fi calculat în funcție de suprafața lui precisă, care va fi stabilită definitiv după darea în exploatare a blocului locativ, inclusiv conform măsurărilor efectuate de OCT Chișinău, și achitarea corespunzătoare între părțile contractante.*
16. Conform pct. 1 din Anexa nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului privat în spațiul locativ nr. 43/Z din *14.07.2017, Executorul își asumă obligația să construiască și/sau să organizeze construcția din contul investițiilor Beneficiarului și să transmită în proprietate un apartament cu 2 camere, cu suprafața totală de 83 m^2 , nr. 43, etajul 6, numărul cadastral ***** conform planului general al proiectului ”Complex locativ din *****” din mun. Chișinău, iar Beneficiarul se obligă să achite construirea apartamentului și să recepționeze apartamentul.* Potrivit pct. 4 din Anexa nr. 1, *executorul se obligă să execute finisarea complexului în sem. II 2017.*
17. La data de 18.07.2017, ***peste 4 zile*** de la semnarea Contractului de investiție nr. 43/Z din 14.07.2017, între Vasilache Mihail și Harea Alina a fost încheiat Contract de cesiune oneroasă a drepturilor patrimoniale și de preluare a obligațiilor ce rezultă din contractul

privind investițiile în construcția locuinței, în temeiul căruia Harea Alina a devenit beneficiarul contractului de investiție nr. 43/Z din 14.07.2017. (f.d. 11-12)

18. Potrivit art.3, pct.3.1 lit.a), b) din Contractul de cesiune oneroasă, ”Cedentul prin prezentul contract transmite și cesionează toate drepturile patrimoniale și transmite toate obligațiile, iar cesionarul preia toate drepturile și obligațiile, prezente și viitoare, ce rezultă din Contractul privind Investițiile și Contractului de cesiune așa cum există în momentul încheierii prezentului Contract de Cesiune contra plății de 49800 euro (patruzeci și nouă mii opt sute) EURO, ceea ce conform cursului oficial al BNM la ziua semnării prezentului contract formează 1035088.02 (un milion treizeci și cinci mii optzeci și opt lei 02 bani), care a fost achitat integral pînă la semnarea prezentului contract; b) Cedentul prin prezentul contract transmite și cesionează toate drepturile patrimoniale și transmite toate obligațiile, iar cesionarul preia toate drepturile și obligațiile, prezente și viitoare, ce rezultă din Contractul privind Investițiile așa cum există în momentul încheierii prezentului Contract de Cesiune, în special, dar fără a se limita la: -de a prelua Locuința și anume apartament *****, format din două odăi, cu suprafața totală de 83 m.p., etaj 6, din ***** (nr. cadastral *****), la darea ei în exploatare; - de a cere executarea corespunzătoare a obligațiilor Întreprinderii ce decurg din Contractul de Investire și Contractul de cesiune; -de a fi înscris în calitate de proprietar exclusiv al Locuinței în Registrul Bunurilor Imobile ținut de către Oficiul Cadastral Teritorial; - de a cere Întreprinderii înlăturarea din contul ultimului a defectelor apărute la Locuință în perioada de garanție în conformitate cu clauzele și termenele prevăzute de Contractul privind Investițiile.”
19. În conformitate cu pct.3.2 din acest contract, ”Cedentul se obligă să transmită Cesionarului *toate actele aferente drepturilor patrimoniale* și să-i pună la dispoziție informația necesară realizării lor, inclusiv să transmită Cesionarului originalul Contractului privind Investițiile.”
20. Iar potrivit art.2 lit.d) din Contractul de cesiune cedentul garantează că prețul locuinței a fost achitat în măsura stabilită de Certificatul anexă a acestui acord, în modul corespunzător. Așa dar, potrivit Acordului din 18.07.2017, semnat de executor SRL ”Noviconsvit” (nu este indicat numele, prenumele semnatarului acestuia), SRL ”Noviconsvit” în persoana administratorului Vîrlan Vitalie, dă acordul persoanei Vasilache Mihail, să cesioneze drepturile și obligațiile sale ce decurg din Contractul de Investiție cu nr. 43/Z din 14 iulie 2017, unei persoane terțe. Totodată, SRL ”Noviconsvit” confirmă achitarea integrală a sumei respectivului contract. (f.d. 13)
21. Totodată, potrivit lit. B), C) din Preambulul Contractului, Cedentul (Vasilache Mihail) dorește să cesioneze drepturile patrimoniale ce rezultă din Contractul de Investire contra unei plăți în mărime de 49800 euro (patruzeci și nouă mii opt sute) Euro, ceea ce conform cursului oficial al BNM la ziua semnării contractului formează 1035088.02 (un milion treizeci și cinci mii optzeci și opt lei 02 bani; iar Cesionarul dorește și acceptă să preia calitatea de Investitor în Contractul de Investire în condițiile Contractului de Cesiune; C) Cedentul a achitat integral Prețul Locuinței în modul certificat prin Confirmarea ce constituie Anexă a contractului.
22. Din materialele cauzei rezultă că avocatul Sergiu Russ în interesele reclamantei Harea Alina a expediat în adresa SRL ”Noviconsvit” propunere de soluționare amiabilă a litigiului, prin care a solicitat în termen de pînă la data de 15.04.2022 să onoreze obligațiile contractuale și să transmită beneficiarului Harea Alina apartamentul ***** de pe *****, Chișinău. (f.d. 14)

23. Avînd în vedere, că ambele contracte au fost încheiate în anul 2017, la soluționarea cauzei urmează a fi aplicate prevederile Codului civil, în redacția, care era în vigoare la data întocmirii actelor.
24. Conform art. 512 alin. (1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*
25. În conformitate cu art.513 alin. (1) din Cod civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*
26. Potrivit art. 556 alin.(1), (3) Cod civil*, o creanță transmisibilă și sesizabilă poate fi cesionată de titular (cedent) unui terț (cesionar) în baza unui contract. Din momentul încheierii unui astfel de contract, cedentul este substituit de cesionar în drepturile ce decurg din creanță.* ***Cedentul este obligat să remită cesionarului actele aferente creanței*** *și să-i pună la dispoziție informația necesară realizării ei.*
27. Conform art. 560 Cod civil*, debitorul este îndreptățit să opună cesionarului toate excepțiile pe care a putut să le opună cedentului pînă în momentul comunicării cesiunii.*
28. Potrivit art. 1 din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13.03.2003, *consumator – orice persoană fizică ce intenţionează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau foloseşte produse, servicii pentru necesităţi nelegate de activitatea de întreprinzător, industrială, artizanală sau profesională.*
29. Instanța de judecată a constatat, că în fapt, dl Vasilache Mihail ***nu a achitat*** nimic din suma contractului, de 49 800 euro, indicată drept preț al contractului cu privire la investirea capitalului privat în spațiul locativ nr. 43/Z din 14.07.2017, la pct.2.2. din Contract. (f.d.29) În acest sens, reclamanta Harea Alina nu a prezentat nici o probă care ar confirma achitarea prețului contractului. Reprezentantul acestea, avocatul Sergiu Russ a menționat, că drept probă a achitării prețului contractului servește Acordul din 18.07.2017, semnat de administratorul SRL ”Noviconsvit”.
30. La rîndul său, reprezentantul pîrîtei SRL ”Noviconsvit”, avocatul Graur Sergiu a explicat, că în fapt, ***prețul n-a fost achitat***, iar acest Acord nu poate fi pus la baza hotărîrii, și nu poate servi ca probă a transmiterii efective a prețului. A mai explicat, că din ce a aflat de la administratorul pîrîtei SRL ”Noviconsvit”, între societatea pîrîtă și Vasilache Mihail ar fi existat niște înțelegeri, potrivit cărora ultimul urma să execute lucrări de finisare a blocului locativ, iar în schimbul acestor lucrări, urma să fie răsplătit cu cîteva apartamente, unul dintre care este anume apartamentul *****, cu 2 camere, cu suprafața totală de 83 m^2, la etajul 6, cu nr. cadastrul *****, pe *****-obiect al contractului de investiție nr. 43/Z cu privire la investirea capitalului privat în construcția și spațiului locativ, din 14.07.2017.
31. Astfel, mai întîi ar fi fost semnat contractul de investiție nr. 43/Z din 14.07.2017, urmînd ca Vasilache Mihail să efectueze respectivele lucrări mai tîrziu. Însă, Vasilache Mihail nu și-a executat propriile obligațiuni, și a părăsit Republica Moldova, eschivîndu-se de la executarea obligațiilor.
32. Reprezentantul pîrîtei a explicat, că nu poate prezenta dovada faptului angajamentelor asumate de către Vasilache Mihail, deoarece nu s-au făcut în formă scrisă.
33. Instanța de judecată constată neclarități esențiale ale Anexei nr.2 la contractului de investiție nr. 43/Z cu privire la investirea capitalului privat în construcția și spațiului locativ, din 14.07.2017, sub aspectul angajamentelor cu privire la termenele de plată a prețului contractului. Astfel, conform Anexei, prețul contractului de 49 800 euro, urma a fi efectuat

în 2 (două) etape: I etapă, suma de 24 900 euro urma a fi achitat la 30.06.2017 (***cu 14 zile înaintea încheierii contractului***), iar a II etapă, suma de 24 900 euro urma a fi achitat la 30/09/2017.

34. Reprezentantul pîrîtei, avocatul Graur Sergiu nu a putut explica, cum a fost posibil, ca în contract să fie stipulată clauza, precum că prima tranșă, de 50 % din prețul contractului, să se fi achitat cu 14 zile înaintea semnării contractului. Totodată a reiterat, că Vasilache Mihail nu a achitat nici o tranșă din cele stipulate în contract.
35. Totodată din conținutul acordului din 18.07.2017- parte componentă a contractului de cesiune nr. 9084 din 18.07.2017, se atestă că reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L ar fi confirmat prin semnătură că prețul contractului de investiții nr.43/Z din 14.07.2017, a fost achitat integral în favoarea „Noviconsvit" S.R.L.
36. Însă, la materialele cauzei nu a fost prezentată proba, care ar confirma achitarea de facto de către Vasilache Mihail în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L a sumei de 49.800 euro și/sau achitarea acestei sume de către Harea Alina în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L sau în beneficiul lui Vasilache Mihail.
37. Instanța observă, că între data semnării contractului de investiție nr. 43/Z cu privire la investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ, din 14.07.2017, și data semnării contractului de cesiune este **o diferență de doar 4 zile.** În aceste circumstanțe, apare o întrebare elementară: cînd a achitat dl Vasilache Mihail prețul contractului, reieșind din conținutul Anexei nr. 2 la Contract? Răspunsul la această întrebare este cu atît mai important de aflat, în circumstanța în care, în mod firesc, prima tranșă în sumă de 24900 euro, conform Anexei nr.2, trebuia achitat la 30.06.2017, adică cu 16 zile înainte de semnarea contractului de investiție, iar a două tranșă de 24900 euro, doar la 30.09.2017, adică după 2 luni și 12 zile după ce au fost cesionate drepturile și obligațiile contractuale către Harea Alina.
38. Răspuns la această întrebare partea reclamantă nu a putut oferi. Iar instanța de judecată conchide că prețul n-a fost achitat.
39. În mod firesc, în condițiile în care la data de 18.07.2017 s-a încheiat Contractul de cesiune, iar cedentul Vasilache Mihail nu achitase-ră prețul contractului, cel puțin a II tranșă urma a fi achitată de cesionarul Harea Alina, la data de 30.09.2017.
40. Însă, în conținutul cererii de chemare în judecată, și nici pe parcursul examinării cauzei reclamanta n-a indicat și n-a comunicat, prin ce modalitate a fost achitată suma de 49.800 euro, indicată în contract. În conformitate cu prevederile legale, cedentul Vasilache Mihail urma să transmit către Harea Alina toate dovezile de achitare a prețului contractului, în cazul în care asemenea dovezi ar fi existat, însă, acesta nu le-a transmis, iar cesionarul nu i le-a cerut. Reprezentantul reclamantei a explicat, că aceasta s-a bazat pe Acordul pîrîtei din 18.07.2017, însă, instanța conchide că un astfel de argument nu poate fi acceptat.
41. Drept urmare, în lipsa unor probe certe privind achitarea în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L a costului apartamentului în sumă de 49.800 euro, nu poate fi admisă cerința avocatului Russ Sergiu în interesele Alinei Harea privind obligarea „Noviconsvit" S.R.L să transmită prin act de predare-primire apartamentul *****, cu nr. cadastral *****, situat pe *****, și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului menționat , din moment ce nu s-a demonstrat executarea obligației contractuale de plată a costului apartamentului.
42. În consecință, se respinge argumentul reclamantei, precum că reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L nu și-ar fi îndeplinit obligațiile ce rezultă din contract, în partea dării în exploatare în

termenii prevăzuți a bunului imobil și transmiterii actului de predare-primire și a actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, de vreme ce însuși reclamanta nu a demonstrat executarea propriilor obligații, și anume plata costului bunului.

43. Instanța de judecată respinge ca nefondată și pretenția privind obligarea pîrîtei de a transmite certificatul de achitare integrală a prețului apartamentului, deoarece la dosar lipsesc probe care ar confirma achitarea prețului acestui apartament în mărime de 49 800 euro, convenit la pct.2.2. din Contractul de investiție, conform modului de achitare stipulat la pct.2.3 din contract, prevăzut la anexa n.2 a contractului.
44. În același context conform pct.3.1 din contract în obligațiunile beneficiarului este să achite executorului plata pentru construirea imobilului conform graficului din anexa 2. Însă, la materialele cauzei nu se regăsește un ordin de plată bancar sau prin transfer a prețului contractului de la beneficiarul inițial pârâtului „Noviconsvit" S.R.L. Sub aspectul dat și având în vedere că din actele cauzei nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului, instanța consideră că pretenția reclamantei cu privire la transmiterea apartamentului prin act de predare primire și a actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului nr. 43, cu nr. cadastral *****, situat pe *****, este nefondată şi urmează a fi respinsă.
45. În conformitate cu prevederile art.122 alin.(1) CPC, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. În acest context, cu referire la confirmarea de achitare integrală a prețului contractului de cesiune a creanței din 18.07.2017, semnat de administratorul pîrîtei, (f.d.13), instanța de judecată o apreciază ca inadmisibilă, or, actul menționat, fără să se anexeze documentul contrabil de strictă evidență de achitare a prețului contractului de cesiune a creanței din 18.07.2017 , nu are forță probantă pentru instanța de judecată. În lipsa unor probe certe privind achitarea în beneficiul "Noviconsvit" S.R.L a costului apartamentului în sumă de 49.800 euro, cerința reclamantei Harea Alina privind obligarea "Noviconsvit" S.R.L să transmită actul de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului nr. 43, cu nr.cadastral *****, situat pe *****, este neîntemeiată în totalitate, atât timp cât nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului.
46. *Cu referire la pretenția reclamantei privind încasarea penalității legale de întîrziere în temeiul art..32 alin.(2) din Legea privind protecția consumatorului, nr.105 din 13.03.2003.*
47. În principal, acest capăt de pretenție, care este unul subsecvent pretenției de bază, instanța î-l respinge deoarece urmează soarta pretenției principale, care este respinsă, de asemenea.
48. Subsidiar, se va reține că în conformitate cu art. 32 alin.(2) Legii nr.105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor (în redacția în vigoare la momentul nașterii raportului litigios), în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 de începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 2% din preţul serviciului (lucrării).
49. Conform art.21 alin.(1) și (2) din Legea privind protecția consumatorilor, prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele şi condițiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării). Dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului

(executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opțional: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă şi să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), şi să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare); b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) şi să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).

50. Din sensul normelor legale enunțate se reține că repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenului de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) poate fi revendicat de către consumator, doar odată cu solicitarea rezilierii contractului de prestare a serviciului. Astfel, în condițiile în care reclamanta Harea Alina nu a solicitat rezilierea contractelor, respectiv și pretenția privind încasarea penalității legale diminuate în mărime de 10.000 Euro, solicitată de a fi încasată ținând cont de prețul serviciului în temeiul art.art.32 alin.(2) din Legea nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor, se va respinge ca neîntemeiată.
51. În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*
52. Conform art. 96 CPC, *(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*
53. Reclamanta Harea Alina a solicitat în acțiune încasarea cheltuielilor de judecată, însă n-a anexat dovada suportării cărorva cheltuieli. Reieșind din aceste împrejurări, dar și din faptul, că pretențiile i-au fost respinse, se va respinge și cererea despre încasarea cheltuielilor de judecată.
54. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se respinge ca nefondată cererea de chemare în judecată a Alinei Harea către SRL ”Noviconsvit” privind obligarea transmiterii apartamentului prin act de predare-primire, eliberarea actelor necesare înregistrării bunului în Registrul bunurilor imobile (act de predare-primire, certificatul privind achitarea integrală a prețului apartamentului, planul geometric al apartamentului, etc.), încasarea penalității legale de întîrziere și a cheltuielilor de judecată.

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

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul