Dosarul nr. 2-8694/2*****4

HOTĂRÂRE
În numele Legii

08 iulie 2*****5 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Fedișin Adelina

examinând în ședință publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Domenti Diana împotriva S.R.L. „Lagmar-Impex", cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și cererea reconvențională înaintată de S.R.L. „Lagmar-Impex" către Domenti Diana cu privire la constatarea faptului rezoluțiunii contractului și evacuarea din bunul imobil,

constată:

La data de 28 iunie 2*****5, reclamanta Domenti Diana a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Lagmar-Impex", cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat următoarele. În fapt, la data de 16.08.2016 între SRL "Lagmar Impex" - în calitate de executor, și Domenti Diana, în calitate de investitor a fost încheiat contractul nr. ***** privind investirea capitalului în construcție.

Susține că potrivit punctului 2.1. din contract, obiectul contractului constituie construcția încăperii nelocative cu Nr. 1P nr. Cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. ***** cota parte în condominiu 0,44%.

Conform punctului 4.1 din contractul Nr. ***** costul încăperii constituie suma de 130 000 lei. Conform punctului 4.3.1. suma de 130 000 lei v-a fi achitată de către reclamant până la semnarea actului de primire-predare în folosință a spațiului nelocativ.

Menționează, că o dată cu semnarea contractului Nr. ***** din 16.08.2016 reclamanta a achitat suma de 2 700 Dolari USD ceea ce la data achitării constituia suma de 53 340,93 lei conform cursului BNM, fapt confirmat prin recipisa întocmită de persoana împuternicită Rotaru Alexei care a și reprezentat SRL Lagmar Impex. Referitor la această circumstanță, reclamanta a depus o plângere la fisc și a solicitat eliberarea bonului de casă, conform răspunsului Nr. 26-05-11-100779 din 11.06.2*****4 a fost informată de Serviciul Fiscal de Stat că agentul economic Lagmar Impex SRL au fost aplicate măsuri de conformare voluntară.

În continuare susține că, potrivit punctului 10.1 din contract executorul se obligă să finiseze lucrările de construcție și să transmită beneficiarului înștiințare cu privire la finalizare, conform punctului 5.2.2 semestrul II anul 2016. Până la moment reclamanta nu a fost notificată cu privire la darea în exploatare și finisarea lucrărilor de construcție.

Totodată invocă că, la data de 16.04.2*****4 conform ordinului de plată, Domenti Diana a transferat la contul SRL Lagmar Impex suma integrală conform contractului Nr. ***** din 16.08.2016 în mărime de 76 659,07 lei și a expediat notificare referitor la acest fapt, solicitând emiterea și semnarea actului de primire-predare pentru a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu Nr. Cadastral *****.

Însă, la data de 29.04.2*****4 reclamanta a recepționat prin intermediul oficiul poștal scrisoarea pârâtului Nr. 01/124 din 29.04.2*****4 prin care a ultimul refuză executarea integrală a obligațiunilor de către beneficiar și informează că suma achitată, a mers spre stingerea penalităților contractuale, fapt cu care nu este de acord, deoarece conform punctului 8.6 din contract executorul este în drept să ceară o dobândă de întârziere conform legislației în vigoare doar în cazul prevăzut la punctul 4.3.1 din contract și anume achitarea sumei până la emiterea actului de primire predare în folosință (act care până la moment nu a fost emis).

Mai indică reclamanta că, potrivit art.10 alin.(l) Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, 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. Potrivit alin.(2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.11 alin.(l) Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care 1-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în

detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În temeiul art.13 alin.(1) Cod civil nici un drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). Prevederile alin.(2) indică că în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Alin.(3) indică statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Conform art.15 alin.(l) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Astfel, reține reclamanta că este cert că la data de 16.08.2016, între SRL ”Lagmar Impex” - în calitate de executor, și Domenti Diana - în calitate de investitor a fost încheiat contractul nr. ***** privind investirea capitalului în construcție.

Totodată, atestă că pârâtul SRL ”Lagmar Impex” nu a transmis imobilul în posesie și folosință o dată cu achitarea integrală a prețului prevăzut la punctul 4.1 a contractului Nr. ***** din 16.08.2016, fapt ce a și generat prezentul litigiu.

Conform prevederilor art.8 alin.(l) Cod civil, în vigoare la data constituirii situației juridice, până la 01.03.2019, 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 generale și de la sensul legislației civile.

Conform alin.(2) al aceluiași articol, lit. a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar: din contracte și din alte acte juridice. Persoanele fizice și juridice, reieșind din art.9 alin.(l) și (2) Cod civil, în vigoare până la 01.03.2019, 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. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.512 alin.(l-3) Cod Civil, în vigoare de până la data de 01.03.2019, 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. Prestația trebuie să fie posibilă, determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri. Conform prevederilor art.514 Cod Civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art.572 Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință la locul și în momentul stabilit.

În conformitate cu prevederile art.666 Cod Civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturile juridice.

Solicită reclamanta în cererea de chemare în judecată: recunoașterea dreptului de Proprietate a cet. Domenti Diana asupra bunului imobil cu Nr. 1P nr. Cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. ***** cota parte în condominiu 0,44%.

La data de 27 noiembrie 2*****4 de către reprezentantul pârâtului S.R.L. „Lagmar-Impex", avocatul Dorel Rusu a fost depusă acțiune reconvențională către Domenti Diana cu privire la constatarea faptului rezoluțiunii contractului și evacuarea din bunul imobil.

În motivarea acesteia S.R.L. „Lagmar-Impex" a indicat următoarele. În fapt, la data de 16.08.2016, între „Lagmar-Impex" SRL și Domenti Diana a fost semnat Contractul nr. *****, privind investirea capitalului privat în construcția spațiului nelocativ - parcarea subterană nr. 1P, cu număr cadastral *****, amplasată în mun. ***** str. *****nr. *****, prețul contractului fiind de 130 000 lei.

Comunică că, la data de 09.04.2*****4, „Lagmar-Impex" SRL a expediat în adresa dnei Diana Domenti, notificarea nr. 06/04, prin care reclamantul SRL „Lagmar-Impex" a notificat pe Domenti Diana despre rezoluțiunea contractului nr. ***** din 16.08.2016 privind investirea capitalului privat în construcția spațiului nelocativ - parcarea subterană nr. 1P. cu număr cadastral *****, semnat între „Lagmar-Impex" SRL și Domenti Diana, care va surveni în a 15 zi din momentul recepționării notificării, (respectând pct. 9.4. din Contract).

La fel, prin notificarea sus menționată, s-a indicat despre faptul că, potrivit răspunsului nr. 090 din 04.04.2*****4 al Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0150-0024, din 01.04.2018, Domenti Diana folosește parcarea respectivă, începând cu data de 01.04.2018.

Reține că, la data de 16.04.2*****4, pârâtul a recepționat notificarea trimisă de „Lagmar-Impex" SRL și în aceeași zi, făcând achitarea integrală a prețului pentru bunul imobil. Respectiv, până în ziua recepționării notificării, Domenti Diana nu a întreprins nici o acțiune pentru achitarea datoriei contractuale, astfel, timp de 8 ani nu a achitat prețul bunului imobil, dar, în pofida acestui fapt, în tot acest timp a folosit bunul imobil respectiv.

Suplimentar, Domenti Diana, invocă despre faptul că reclamantul nu a notificat-o despre darea în exploatare și finisare a bunului imobil, din acest considerent, nu a luat actul de predare primire în proprietate a încăperii, respectiv nu a achitat prețul contractual.

Constată că, aceste afirmații sunt în contradicție cu datele faptice ori pârâtul a cunoscut încă din data de 08.09.2016 că blocul cu număr cadastral *****.***** a fost supus recepției finale și a fost dat în exploatare, fapt demonstrat prin Actul de predare primire a apartamentului cu număr cadastral 0100413.306.*****.092 din mun. ***** str. *****nr. *****, prin care acesteia partenerul SRL Cand-Vas a transmis în posesie, folosință și proprietate bunul imobil.

Respectiv aceiași, procedură urma să fie efectuată de către Domenti Diana și în raport cu "Lagmar-Impex" SRL referitor la parcarea subterană nr. 1P, cu număr cadastral *****, amplasată în mun. ***** str. *****nr. *****, or, conform clauzei nr. 6.3 al Contractului de investiții: "Riscul pieirii fortuite a Încăperii trece de la Executor la Beneficiar în momentul semnării de către ambele Părți a Actului de predare-primire."

Însă, Domenti Diana în mod samavolnic și în mod ascuns a exercitat dreptul de posesie și folosință asupra parcării menționate riscul pierii fortuite fiind în continuare asupra „Lagmar-Impex" SRL.

În dovedirea celor precizate mai sus, anexează la cererea reconvențională plângerea depusă de „Lagmar-Impex" SRL la Inspectoratul de Poliție *****, în privința pârâtului, Domenti Diana, care a fost înregistrată cu nr. 18351 din 16.09.2*****4. Or, Domenti Diana, în mod continuu din 01.04.2018 până în prezent săvârșește act de samavolnicie adică exercitarea în mod arbitrar a posesiei ilegale asupra parcării subterane nr. 1P. cu număr cadastral *****, amplasată în mun. ***** str. *****nr. *****.

Reține că potrivit răspunsului Inspectoratului de Poliție Râșcani nr. 34/20/3-19346 din 30.10.2*****4, prin care „Lagmar-Impex" SRL a fost informat că, „în rezultatul controlului efectuat, faptele redate și-au găsit confirmarea pentru ce în privința cet. Domenti Diana, a fost întocmit procesul verbal contravențional, în baza art. 335 Samavolnicia CC RM, seria MAI06467941 cu remiterea în Instanța de judecată."

Așadar, toate aceste circumstanțe dovedesc comportamentul de rea-credință a pârâtului, care în mod abuziv și samavolnic s-a folosit de un bun imobil care nu îi aparține cu drept de proprietate, ori, obligația de plată nu a fost executată. În acest sens, „Lagmar-Impex" SRL a notificat-o despre acest lucru, menționând despre faptul rezilierii contractului.

Susține în continuare că potrivit pct. 5.4.1. din Contractul privind investirea capitalului privat în construcția spațiului nelocativ din 16.08.2016, Beneficiarul se obligă să-și îndeplinească în modul corespunzător obligațiile de plată a prețului încăperii, în conformitate cu pct. 4.1. și 4.3. ale prezentului Contract.

Pct. 5.4.4 din Contract prevede că, Beneficiarul se obligă să recepționeze încăperea în baza Actului de predare-primire, în conformitate cu Capitolul 10 al Prezentului Contract.

Pct. 9.4. din Contract prevede că, Executorul are dreptul să rezilieze contractul în cazurile încălcării condițiilor prevăzute la pct. 4.3. și/sau 5.4.1, sau de recepționare a bunului prevăzute direct de prevederile Contractului. Notificarea de reziliere se va expedia Beneficiarului cu 15 zile până la data planificată rezilierii.

Ținând cont de faptul că Contractul nr. ***** privind investirea capitalului privat în construcția spațiului nelocativ a fost încheiat la data de 16.08.2016, rezoluțiunea căruia se solicită, menționează prevederile Codului civil în redacția veche.

Astfel, în conformitate cu art. 513 alin (1) CC (la momentul încheierii contractului), Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Articolul 572 alin. (2) CC (la momentul încheierii contractului) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Potrivit art. 734 (1) CC (la momentul încheierii contractului) Părțile își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluțiune a contractului.

Potrivit art. 735 alin.(l) CC (la momentul încheierii contractului), O parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Articolul 735 alin. (2) lit. a) (la momentul încheierii contractului) Cod civil Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat.

Totodată, potrivit art.7 alin. (4) Cod civil în redacția nouă, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Potrivit art.7 alin. (5) Cod civil în redacția nouă în situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sunt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Art. 915 Cod civil (redacția nouă) prevede, 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.

Art. 916 alin. (2) lit. a) Cod civil (redacția nouă) prevede Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: 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.

Articolul 921 alin. (1) Cod civil (redacția nouă), Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Articolul 921 alin. (2) Cod civil (redacția nouă), 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.

Așadar, ținând cont de prevederile din legislație din care rezultă că rezoluțiunea nu este doar o sancțiune civilă pentru neexecutare culpabilă, ci rezoluțiunea este un remediu extrajudiciar și, dacă partea contractantă are dreptul la rezoluțiune, ea îl poate exercita printr-o notificare adresată celeilalte părți,

În speță executorul/reclamantul SRL „Lagmar Impex", a expediat în adresa pârâtului, Domenti Diana notificare de rezoluțiune a Contractului, dorind soluționarea litigiului pe cale amiabilă, dat fiind faptul că ultima se opune, partea îndreptățită este în drept să solicite instanței de judecată să constate rezoluțiunea Contractului prin hotărâre judecătorească.

Solicită S.R.L. „Lagmar-Impex" în cererea de chemare în judecată reconvențională: A constata rezoluțiunea Contractului nr. ***** din 16.08.2016, încheiat între „Lagmar- Impex" SRL și Domenti Diana privind investirea capitalului privat în construcția spațiului nelocativ;

A evacua pe Domenti Diana din bunul imobil cu numărul cadastral *****, din mun. *****, *****, cu obligarea să nu creeze obstacole în folosirea acestui bun de SRL „Lagmar Impex".

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Domenti Diana, avocatul Lupu Victor, a susținut cererea de chemare în judecată, iar pe marginea cererii reconvenționale a solicitat respingerea acesteia ca, fiind neîntemeiată.

Reprezentantul S.R.L. „Lagmar-Impex", avocatul Dorel Rusu, în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, totodată a solicitat admiterea cererii reconvenționale după cum a fost formulată.

Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părţilor litigante, instanța de judecată consideră că, acțiunea reclamantei Domenti Diana este neîntemeiată și urmează să fie respinsă, iar

acțiunea reconvențională depusă de S.R.L. „Lagmar-Impex”, urmează a fi admisă, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea*.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul 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.* Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că*, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.*

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului,* iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Reieșind din materialele cauzei, se constată cu certitudine că, la data de 16 august 2016 între S.R.L. „Lagmar-Impex” în calitate de executor și Domenti Diana în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul nr. ***** privind investirea capitalului privat în construcția spațiului nelocativ (f.d.8-13).

Potrivit pct. 2 din acordul menționat *supra*, rezultă că obiectul contractului a constituit, construcția încăperii nelocative (parcare subterană) cu nr. 1P cu număr cadastral *****, amplasată în mun. *****, str. *****, Blocul nr.***** cu suprafața de 18,0 m^2, cota parte în condominiu - 0,44% , cu atragerea investițiilor, în conformitate cu prevederile respectivului Contract, și transmiterea lui ulterioară în proprietate Beneficiarului cu condiția achitării depline a prețului lui conform Capitolului 4 din Contract.

În corespundere cu pct. 4 din contractul nr. ***** din 16.08.2016, „*4.1 Prețul total al încăperii constituie - 130000 (o sută treizeci mii) Lei.*

4.2.Toate plățile, prevăzute în prezentul Contract, se vor efectua în lei moldovenești, la cursul oficial de schimb al Băncii Naționale a Moldovei la ziua efectuării plății.

4.3. Beneficiarul se obligă să aducă un aport investițional în suma, care este stipulată în p.4.1, conform următorului grafic:

4.3.1. Suma de - 130000 (o sută treizeci mii) Lei va fi achitată de către Investitor până la semnarea Actului de predare-primire în folosință a spațiului nelocativ.

4.4. Obligația de plată a Beneficiarului se consideră îndeplinită în modul corespunzător în momentul intrării mijloacelor bănești în contul de decontare al Executorului. În momentul executării transferului în contul de decontare al Executorului este obligatorie indicarea în documentele de plată a destinației ei (numărul și data Contractului)..." (f.d.9).

Prin copia recipisei anexate la materialele cauzei rezultă că la data de 16.08.2016 Rotaru Alexei a primit suma de 1 500 Euro și 2 700 Dolari, ca parte din plata pentru parcare subterană 1P și debara nr. 14, amplasate în mun. *****, str. *****2C de la Domenti Diana (f.d.15).

La data de 09 aprilie 2024 S.R.L. „Lagmar-Impex" a expediat în adresa lui Domenti Diana notificarea nr. 06/04, privind rezoluțiunea unilaterală a contractului nr. ***** din 16.08.2016 încheiat între S.R.L. „Lagmar-Impex" și Domenti Diana privind investirea în capitalul privat, în construcția spațiului nelocativ- parcarea subterană cu nr. 1P cu număr cadastral *****, semnat între S.R.L. „Lagmar-Impex" și Domenti Diana, care va surveni în a 15-a zi din momentul recepționării notificării (f.d. 50 verso).

Notificarea privind rezoluțiunea unilaterală a contractului nr. ***** din 16.08.2016, a fost recepționată la data de 16 aprilie 2024 (f.d.51).

La data de 16 aprilie 2024 Domenti Diana a transferat în beneficiul S.R.L. „Lagmar-Impex" suma de 76 659,07 MDL, cu titlu de plată conform contractului privind investirea în capitalul privat, în construcția spațiului nelocativ - parcarea subterană cu nr. 1P cu număr cadastral ***** (f.d.14).

La data de 19 aprilie 2024 Domenti Diana a expediat în adresa S.R.L. „Lagmar-Impex", notificarea, prin care prima și-a exprimat dezacordul cu privire la declarația de rezoluțiune unilaterală a contractului nr. ***** din 16.08.2016, și a solicitat emiterea în decurs de 5 zile a actului de primire-predare pentru înregistrarea dreptului de proprietate (f.d. 16).

Inițial, instanța de judecată va reține că potrivit art. 7 alin.(4)-(5) Cod civil, ***în cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale****, dacă legea nouă nu prevede altfel.*

(5) ***În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora.*** *De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat*

anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Potrivit art. 512 alin.(1) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului), *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*.

Potrivit art. 572 alin.(1)-(2) Cod civil, (în vigoare la data încheierii contractului), *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.*

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Totodată, potrivit art. 734 Cod civil, (în vigoare la data încheierii contractului), *părţile îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluţiune a contractului.*

(2) Acordul privind rezoluţiunea contractului trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanţe nu rezultă altfel.

Potrivit art. 735 alin.(1)- (2) lit. a) Cod civil, (în vigoare la data încheierii contractului), *o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi.*

(2) Pentru determinarea neexecutării esenţiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanţe: neexecutarea privează substanţial creditorul de ceea ce acesta se aştepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat.

În aceeași ordine de idei se va reține că potrivit art. 901 alin.(5) Cod civil, (în vigoare la data rezoluțiunii contractului), *neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației.*

În conformitate cu art. 915 Cod civil, (în vigoare la data rezoluțiunii contractului), *rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.*

Conform art. 916 alin.(1)- (2) lit. a) Cod civil (în vigoare la data rezoluțiunii contractului), *creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.*

(2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: 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.

La caz, potrivit pct. 9.4 din contractul nr. ***** din 16.08.2016, ***executorul are dreptul să rezilieze prezentul Contract în cazurile încălcării condițiilor prevăzute la punctul 4.3.*** *și/sau 5.4.1. din prezentul Contract, sau de recepționare a bunului prevăzute direct de prevederile Contractului.* ***Notificarea de rezilierea se va expedia Beneficiarului cu 15 (cincisprezece) zile până la data planificată a rezilierii****. Executorul va restitui Beneficiarului sumele achitate pentru încăperea nelocativă în decurs de 10 (zece) zile bancare din momentul atragerii unui alt beneficiar, cu reținerea a 5% (cinci procente) din prețul total al spațiului nelocativ.*

Astfel, după cum rezultă și din notificarea nr. 06/04, privind rezoluțiunea unilaterală a contractului nr. ***** din 16.08.2016 încheiat între S.R.L. „Lagmar-Impex" și Domenti Diana privind investirea în capitalul privat, executorul și-a exercitat dreptul de rezoluțiune a contractului, din cauza neexecutării obligației de plată a contractului de către beneficiarul Domenti Diana. Or, contractul nr. ***** din 16.08.2016, prevede expres că S.R.L. „Lagmar-Impex" are dreptul de a rezoluționa contractul în cazul încălcării pct. 4.3 de către Domenti Diana.

Cu atât mai mult, încălcarea condițiilor pct. 4.3 din Contract de către Domenti Diana, care prevede că, *beneficiarul se obligă să aducă un aport investițional în suma, care este stipulată în p.4.1, conform următorului grafic: suma de – 130 000 (o sută treizeci mii) Lei va fi achitată de către Investitor până la semnarea Actului de predare-primire în folosință a spațiului nelocativ,* reprezintă o neexecutare esențială a contractului, care în corespundere cu art. 916 Cod civil, constituie un temei rezoluțiune.

Prin urmare, instanța de judecată constată cu certitudine că prin notificarea nr. 06/04 din 09.04.2*****4, a avut loc rezoluțiunea Contractului nr. ***** din 16.08.2016 încheiat între S.R.L. „Lagmar-Impex" și Domenti Diana privind investirea în capitalul privat, construcția spațiului nelocativ.

De altfel, nu pot fi reținute alegațiile reclamantei precum că, „SRL "Lagmar Impex" nu a transmis imobilul în posesie și folosință o dată cu achitarea integrală a prețului prevăzut la punctul 4.1 a contractului Nr. ***** din 16.08.2016", or, după cum rezultă din materialele cauzei, **achitarea a avut loc de către Domenti Diana, la data de 16 aprilie 2*****4, <u>după ce a primit notificarea cu privire la rezoluțiunea unilaterală a contractului</u> (f.d.14).**

În acest sens sunt relevante prevederile art. 10 alin.(1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

La fel potrivit art. 11 alin.(1) Cod civil, *buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.*

Totodată, potrivit art. 858 alin.(2) Cod civil, ***obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.***

În continuare, referitor la argumentele lui Domenti Diana precum că, potrivit punctului 10.1 din contract executorul se obligă să finiseze lucrările de construcție și să transmită beneficiarului înștiințare cu privire la finalizare, conform punctului 5.2.2 semestrul II anul 2016, iar până la moment aceasta nu a fost notificată cu privire la darea în exploatare și finisarea lucrărilor de construcție, instanța de judecată le va respinge, or, acestea poartă un caracter declarativ.

Astfel, instanța reține că argumentele date sunt combătute prin răspunsul nr. 090 din 04.04.2024 al Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0150-0*****4, prin care se confirmă că, începând cu data de 01.04.2018 Domenti Diana, folosește parcarea nr.1P nr. Cadastral *****, amplasată în mun. *****, str. ***** 2C, totodată, începând cu acea perioadă sunt emise facturi pentru deservirea serviciilor-locativ comunale, iar ultima, achită serviciile fără a acumula careva restanțe (f.d.52).

Prin urmare argumentele lui Domenti Diana urmează a fi respinse ca neîntemeiate, or, ultima contrar art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, nu a probat circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.

Prin urmare ținând cont de cele relatate *supra*, instanța de judecată va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Domenti Diana împotriva S.R.L. „Lagmar-Impex”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și va admite cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de S.R.L. „Lagmar-Impex” către Domenti Diana cu privire la constatarea faptului rezoluțiunii contractului și evacuarea din bunul imobil.

În conformitate cu art. 926 alin.(1)-(3) Cod civil, *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 sînt corelative.*

(2) Dacă prestația a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

(3) În măsura în care prestația (nefiind pecuniară) este transferabilă, ea trebuie restituită prin transfer.

Astfel, ținând cont de admiterea cerinței S.R.L. „Lagmar-Impex” cu privire la constatarea rezoluțiunii Contractului nr. ***** din 16.08.2016 încheiat între S.R.L. „Lagmar-Impex” și Domenti Diana privind investirea în capitalul privat,

construcția spațiului nelocativ, instanța de judecată va admite subsecvent și cerința S.R.L. „Lagmar-Impex” privind, evacuarea lui Domenti Diana din bunul imobil cu număr cadastral *****, din mun. *****, Str. *****, cu obligarea acesteia să nu creeze obstacole în folosirea acestui bun de către S.R.L. „Lagmar-Impex”.

În corespundere cu art. 180 alin.(2^1) Cod de procedură civilă, *anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.*

Ținând cont de cele menționate instanța de judecată consideră necesar de a anula măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea judecătoriei Chişinău (sediu Centru), din 05 iulie 2024, prin care s-a dispus aplicarea sechestru pe bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. *****, blocul***** cu suprafața ***** m2, până la rămânerea definitivă a hotărâri.

În conformitate cu art. 238-241, Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Domenti Diana împotriva S.R.L. „Lagmar-Impex”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, se respinge ca neîntemeiată.

Cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de S.R.L. „Lagmar-Impex” către Domenti Diana cu privire la constatarea faptului rezoluțiunii contractului și evacuarea din bunul imobil, se admite.

Se constată rezoluțiunea Contractului nr. ***** din 16.08.2016 încheiat între S.R.L. „Lagmar-Impex” și Domenti Diana privind investirea în capitalul privat, construcția spațiului nelocativ, cu restituirea prestațiilor executate de către S.R.L. „Lagmar-Impex” în beneficiul lui Domenti Diana.

Se evacuează Domenti Diana din bunul imobil cu număr cadastral *****, din mun. *****, Str. *****, cu obligarea acesteia să nu creeze obstacole în folosirea acestui bun de către S.R.L. „Lagmar-Impex”.

Se anulează măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea judecătoriei ***** (sediu Centru), din 05 iulie 2*****4, prin care s-a dispus aplicarea sechestru pe bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. *****, blocul***** cu suprafața ***** m2, până la rămânerea definitivă a hotărâri.

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

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu

Copia corespunde originalului