Dosarul nr. 2-8651/2022 / 2-19022575-12-2-19042022/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

03 iulie 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru),
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Angela Ciubotaru,
Grefier Badurchina Aida, Işhan Artiomov

examinînd în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către administratorul insolvabilității ”Vis Construct Grup” SRL împotriva ”Cabo” SRL, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 08.11.2019 SRL ”Vis Construct Grup” în proces de insolvabilitate a depus cerere de chemare în judecată ”Cabo” SRL, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la data de 25 iunie 2014 între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup” a fost încheiat contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25 iunie 2014 avînd drept obiect bun viitor apartamentul *****, amplasat în blocul locativ reconstruit cu *****, care se află pe adresa mun. Chișinău, str. *****.
3. Susține că conform pct. 3.2.1 al contractului di 17.03.2015 SRL ”Vis Construct Grup” este în drept să rezilieze contractul în mod unilateral, în cazul în care investitorul nu respectă condițiile asumate în baza pct. 2.2; 2.3 și 3.3 al contractului.
4. Menționează că din evidența contabilă a SRL ”Vis Construct Grup” rezultă că investitorul nu și- onorat obligațiunea rezultată din contractul de investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă și nici n-a solicitat validarea sa în calitate de creditor garantat, fapt constatat și prin raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate a SRL ”Vis Construct Grup”

5. Indică că somația de rezilierea contractului remisă investitorului prin intermediul notarului a fost recepționată de Butescu Viorel, dar nerecepționată de SRL ”Cabo” în proces de insolvabilitate.

6. SRL ”Vis Construct Grup” consideră că contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă urmează a fi reziliat pe motivul neexecutării obligațiilor contractuale.

7. Cere, reclamantul în temeiul art. 5 alin.(5) lit.m), art. 75, art. 117 din Legea insolvabilității, art. 735 Cod civil, rezilierea unilaterală a contractului din data de 25 iunie 2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup” cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-4 din 25 iunie 2014, având drept obiect bun viitor – apartamentul *****, amplasat în blocul locativ reconstruit cu *****, care se află pe adresa mun. Chișinău str. ***** nr. cadastral ***** și a contractelor subsecvente de cesiune încheiate între SRL ”Cabo” și Ghevorchean Ștefan, Ghevorchean Ștefan și Avdelean Arsen, Avdelean Arsen și Butescu Viorel.

8. Prin cererea din 01.09.2022 reclamantul a modificat pretențiile din acțiune solicitînd în definitiv, în conformitate cu prevederile art. 11 lit.j), 735 și 283^{34} alin.(2) Cod civil redacția 01.03.2019 constatarea rezilierii unilaterale a contractului cu privire l investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și ”Vis Construct Grup” SRL, având drept obiect bun viitor apartamentul *****, amplasat în blocul locativ reconstruit cu *****, care se află pe adresa mun. Chișinău, str. ***** nr. cadastral *****, radierea notărilor aferent bunul imobil apartamentul ***** cu suprafața totală de 60,1 m.p. situat pe adresa Republica Moldova mun. Chișinău str. ***** ***** numărul cadastral ***** instituită în favoarea titularului grevării ”Cabo” SRL și ulterior Butescu Viorel.

9. Prezent în ședința de judecată reprezentantul reclamantului Vasile Cioară a solicitat admiterea acțiunii în sensul formulat.

10. ”Cabo” SRL, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan, în ședința de judecată nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, deși au fost legal citați.

11. În prezența datelor privind citarea legală, faptul că cauza se află pe rolul instanțelor din 08.11.2019, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa pîrîților.

Aprecierea instanței de judecată.

12. Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată conchide de respinge acțiunea pentru considerentele ce urmează.

13. Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, iar conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

14. În baza art. 130 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

15. Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

16. Potrivit art. 6 pct. 1 CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil. Dreptul la un proces echitabil vizează respectarea principiului egalității armelor, unde fiecare din părți urmează să obțină posibilitatea de a-și prezenta cauza în condiții egale, care să nu plaseze într-o situație net dezavantajoasă în raport cu adversarul.

17. Conform art. 26 alin. (1),(4) Cod de procedură civilă „procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale. Egalitatea părţilor în drepturile procedurale este garantată prin lege şi se asigură de către instanţă prin crearea posibilităţilor egale, suficiente şi adecvate de folo*****e a tuturor mijloacelor procedurale pentru susţinerea poziţiei asupra circumstanţelor de fapt şi de drept, astfel încît nici una dintre părţi să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă”.

18. Este de notat faptul că, dreptul la proprietate este garantat, fapt ce se regăsește în prevederile art. 46 din Constituția RM și art. 1 Protocolul I CEDO. Astfel, nu se poate trece cu vederea de către instanța că legislația națională interzice îmbogățirea fără justă cauză și că orice pretenție invocată este necesară de a fi demonstrată de partea care o invocă.

19. În ședința de judecată s-a stabilit că la data de 25.06.2014 în baza proceselor-verbale nr.336, 337, 337 ale adunării generale a fondatorilor

întreprinderii ”Vis Construct Grup” SRL s-a decis a încheia contracte cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă din str. ***** 12/1 mun. Chișinău, anume a apartamentelor ***** (f.d. 17, 18, 19).

20. La data de 25.06.2014 între ”Vis Construct Grup” SRL și ”Cabo” SRL a fost încheiat un contract cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă amplasată în mun.Chișinău str.***** 12/1 și anume a apartamentului *****, nr.cadastral *****, care a fost autentificat la notarul public Bîstrițcaia Tatiana (f.d. 4-10).

21. Totodată, referitor la contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă, apartamentul *****, nr. cadastral *****, instanța atestă că la data de 05.09.2014 a fost întocmit un acord de reziliere a contractului, autentificat la fel de notarul public Bîstrițcaia Tatiana (f.d. 12).

22. La data de 25.06.2014 între ”Cabo”SRL și ”Vis Construct Grup” SRL a fost încheiat un alt contract de antrepriză, prin care ”Cabo” SRL în calitate de antreprenor s-a obligat să execute lucrări de izolare a fațadei, de a instala pavajul, de a efectua lucrări de drenaj a teritoriului indicat de către”Vis Construct Grup” SRL în calitate de beneficiar (f.d. 13-15).

23. Un alt înscris referitor la apartamentul *****, nr. cadastral *****, este procesul-verbal al adunării generale a fondatorilor ”Vis Construct Grup” SRL din 05.09.2014, la care s-a hotărît a anula contractul de investiție a capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă încheiat cu ”Cabo” SRL la 25.06.2014, astfel cum ultimul nu a alocat mijloacele financiare conform contractului (f.d. 20).

24. În același sens, administratorul insolvabilității a prezentat și certificatul nr.261 din 05.09.2014, eliberat de ”Vis Construct Grup” SRL, în care se menționează că ”Cabo” SRL nu a avansat mijloacele financiare și nici nu a executat lucrările în conformitate cu contractul, pentru apartamentul *****, de pe str. ***** 12/1 (f.d. 16).

25. Cere administratorul insolvabiliății prin acțiunea înaintată la data de 08.11.2019 rezilierea contractului din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup” cu privire la investirea capitalului privat în ocnstrucția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25.06.2014 avînd drept obiect bun viitor ***** din blocul locativ din mun. Chișinău str. ***** 12/1./f.d.2-3/

26. Prin cererea din 30.08.2022 administratorul insolvabilității concretizează pretențiile formulate solicitînd rezilierea contractului din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup” cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25.06.2014 avînd drept obiect bun viitor ***** din blocul locativ din mun. Chișinău str. *****

12/1 rezilierea contractelor subsecvente de cesiune încheiat între SRL ”Cabo” și Ghevorchean Ștefan (contractul de cesiune a drepturilor nr. 3023 din 12.06.2015), Ghevorchean Ștefan și Avdalean Arsen (contractul de cesiune a drepturilor nr. 4973 din 15.09.2015), Avdelean Arsen și Butescu Viorel aferent contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25.6.2014.

27. Prin cererea din 01.09.2022 administratorul insolvabilității a modificat pretențiile din acțiune solicitînd constatarea rezilierii unilaterale a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup”, avînd drept obiect bun viitor ***** din blocul locativ din mun. Chișinău str. ***** 12/1, nr. cadastral ***** și radierea notărilor aferente bunului imobil apartamentul ***** cu suprafața totală de 60,1 m.p. situat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** ***** numărul cadastral *****, instituită în favoarea titularului grevării ”Cabo” SRL și ulterior Butescu Viorel.

28. Cert este că obiectul dedus judecății vizează constatarea rezilierii unilaterale a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. ***** din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup” nr. 1850 autentificat de notarul public Bistrițcaia Tatiana la data de 25.06.2014 și radierea notărilor aferente bunului imobil apartamentul ***** cu suprafața totală de 60,1 m.p. situat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** ***** numărul cadastral *****, instituită în favoarea titularului grevării ”Cabo” SRL și ulterior Butescu Viorel.

29. Astfel, conform pct. 1.1 al contractului de investiție nr. 1850 din 25.06.2014, anexat în original pentru intanță de către administratorul insolvabilității prin cererea din 30.08.2022, /f.d. 224-231/, încheiat între ”Vis Construct Grup” SRL și ”Cabo” SRL, ultimul în calitate de investitor s-a obligat să investească în construcția ***** de tip mansard în blocul locative dinmun. Chișinău, str. ***** 12/1 în ordinea stabilită în pct. 2 și 3 al contractului. /f.d. 225 Vol. I/

30. Conform pct. 2.1 al aceliași contract valoarea apartamentuli constituie suma de 511 151 lei . /f.d. 225/

31. Conform pct. 2.2 al aceluiași cotract, costul de 511 151 lei urma să fie efectuată conform contractului nr. 26/06 din 25.06.2014.

32. Conform pct. 1.1 al contractului nr. 26/06 din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup”, obiectul contractului vizează

executarea lucrărilor de către SRL ”Cabo” de pavare și drenaj la obiectele din adresa indicată de beneficiarul ”Vis Construct Grup” SRL./f.d. 13-15 Vol. I/

33. Potrivit pct. 3.1 al contractului, valoarea lucrărilor pe acest contract constituie suma de 1 650 000 lei./f.d. 13-15/

34. Termenul de excutarea lucrărilor, potrivit pct. 3.1 a fost stabilit început anu 2014 finisat anul 2014./f.d. 13-15 Vol. I/

35. Potrivit certificatului nr. 140 din 12.06.2015 eliberată de directorul SRL ”Vis Construct Grup” în baza pct. 3.4.2 din contractul autentificat de notarl nr. 1850 la 25.06.2014 cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă pentru a fi prezentat notarului, se certifică faptul investirii mijloacelor financiare în sumă de 511 151 lei. /f.d. 82 Vol. I/

36. În temeiul contractului de cesiune din aceiași dată, 12.06.2015, SRL ”Cabo” cedează lui Ghevorchean Ștefan dreptul de creanță rezultate din contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ cu nr. 1850 autentificat la data de 25.06.2014 de către notarul Bistrițcaia Tatiana, avînd drept obiect bunul viitor apartamentul ***** amplasat la mansarda blocului locativ ***** din mun. Chișinău, str. *****./f.d. 222-223 Vol I/ Contractul a fost notat în partea II din capitolul III grevarea drepturilor patrimoniale la data de 08.06.2015, fapt confirmat de copia extrasului din registrul bunurilor imobile./f.d. 26 Vol. II/

37. Conform pct. 2 Ghevorchean Ștefan dobîndește dreptul **de a cere** de la debitor executarea corespunzătoare a contractului.

38. Conform pct. 4 al contractului, pentru cesionarea drepturilor cesionarul plătește cedentului SRL ”Cabo” o remunerație de 511 151 lei, preț stabilit de părți și achitat pînă la semnarea contractului. /pct. 5 al contractului./

39. Ghevorchean Ștefan, în temeiul contractului de cesiune din 15.09.2015, cedează dreptul de creanță rezultate din contractul privind investirea capitalului privat înc onstrucția spațiului locativ nr. 1850 din 25.06.2014 lui Avdalean Arsen, care a achitat costul de 511 151 lei. (pct. 1-4 al contractului./f.d.232-233 Vol. I și f.d. 23-24 Vol.II/

40. Avdalean Arsen, în temeiul contractului de cesiune acreanței din 27.10.2015, cedează lui Butescu Viorel dreptul de creanță rezultate dincontractul privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. ***** 12/1, pentru cesionare a plătit 511 151 lei./f.d.24-25 Vol. II).

41. Tot dn actele cauze se atestă că prin hotărîrea Curții de Apel Bălți din 20.04.2016 față de SRL ”Vis Construct Grup ” a fost intentat procesul de insolvabilitate.

42. Prin declarația de rezilierea contractului din 22.01.2019 administratorul insolvabilității declară SRL ”Cabo” și Butescu Viorel despre rezilierea contractului nr. ***** din 25.06.2014 avînd drept obiect bun viitor – apartamentul ***** din blocullocativ reconstruit cu *****, din mun. Chișinău str. *****, nr. cadastral *****, comunicînd că din data de 15.02.2019 contractul se va considera reziliat. /f.d.243-244 Vol. I/

43. Declarația enunțată a fost recepționată de către Butescu Viorel, fapt confirmat de către certificatul din 20.02.2019 întocmit de către notarul Elena Constantinescu, care confirmă recepționarea./f.d.248 Vol. I/

44. Conform certificatului din 20.02.2019, notaru Elena Constantinescu certifică că SRL ”Cabo” n-a recepționat somația privind rezilierea contractului./f.d.249 Vol. I/

45. Astfel, administratorul insolvabilității Irina Selevestru solicită **constatarea** rezilierii unilaterale a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcţia locativă de tip mansardă nr.***** din 25 iunie 2014 încheiat între SRL Cabo” şi ”Vis Construct Grup” SRL autentificat de notar cu nr. 1850 la data de 25.06.2014 invocînd prevederile art.11 lit.j) art. 735 Cod civil, în redacția de pînă la modificările operate la 01.03.2019.

46. Conform art. 6 Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv, ea nu modifică şi nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. Legea nouă nu modifică şi nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

47. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, conform prevederilor art.6 alin.(4) Codul civil, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligațiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

48. Legea civilă stabilește un calificativ: direcționarea - voinței părților constractante în scopul stabilirii, modificării sau stingerii drepturilor și obligațiilor civile, în sensul art. 666 Cod civil, în redacția de pînă la 01.03.2019.

49. Astfel, raportului juridic litigios dedus judecății având drept temei contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14A din 25.06.2014 încheiat între SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Constuct Grup”, constatarea rezilierei căruia se solicită, îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107 din 06 iunie 2002.

50. Contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă reprezintă un contract sinalagmatic.

51. Conform art. 733 Codul civil, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

52. Conform prevederilor art.734 Codul civil, părţile îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluţiune a contractului.

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

54. Or, principiul simetriei contractuale este reiterat la art.734 alin.(2) Cod civil, motiv din care rezoluţiunea unilaterală a contractului este inoperantă.

55. Prin rezoluţiunea contractului se înţelege desfiinţarea retroactivă a contractelor cu executarea uno ictu (instantanee) în cazul în care una din părţi nu execută obligaţiile contractuale.

56. Aplicarea rezoluţiunii trebuie să fie conformă principiilor răspunderii civile.

57. Din cumulul probelor administrate rezultă cu certitudine că motivul invocat pentru constatarea rezilierii contractului constă în neexecutarea de către pîrît a obligaţilor asumate, fapt ce a generat restanțe în sumă de 511 151 lei, sumă neachitată, constatată prin Raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice effectuate la ”Vis Construct Grup” SRL din 07.04.2017, în baza autorizației nr. 365 din 03.04.2017, care atestă că nici **SRL ”Cabo” și nici Butescu Viorel nu au achitat suma de 511 151 lei**.

58. Conform art.735 alin.(2) Cod civil, rezoluţiunea contractului se admite doar în cazul neexecutării esenţiale a obligaţiei, caracterul esenţial al căreia se determină potrivit criteriilor definite de lege.

59. Astfel, pentru determinarea neexecutării esenţiale, în special, legiuitorul ia în considerare următoarele circumstanţe: a) 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; b) executarea întocmai a obligaţiilor ţine de esenţa contractului; c) neexecutarea este intenţionată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

60. Reieșind din art. 733 Codul civil, contractul nu poate fi altfel rezolvat, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

61. Astfel, se relevează faptul că rezoluţiunea şi rezilierea sunt două cauze de încetare anticipată a contractului care intervin în situaţia neexecutării culpabile de către o parte contractantă a obligaţiilor derivate din încheierea respectivului contract.

62. Rezoluţiunea constituie încetarea efectelor unui contract cu efecte retroactive, pentru trecut, care sunt datorate neexecutării culpabile a obligaţiilor de către una din părţile contractului sinalagmatic. În cazul rezoluţiunii, se presupune restituirea tuturor prestaţiilor executate de până la încheierea contractului.

63. Pe cînd, rezilierea, constituie încetarea unui contract cu efecte pentru viitor, care se datorează neexecutării culpabile a obligaţiilor de către una din părţi la contractul de executare succesivă.

64. Rezoluţiunea constă în desfiinţarea retroactivă a contractului cu executare instantanee şi repunerea părţilor în situaţia existentă anterior încheierii lui, iar rezilierea constă în desfiinţarea contractului cu executare succesivă, având efecte numai pentru viitor.

65. Rolul instanței de judecată se reduce la analiza împrejurărilor de fapt, în al căror temei se poate constata că s-a produs desființrea contractului.

66. Din textul contractului, a cărui reziliere se cere a fi constatat de către instanța de judecată, se reține că în pct. 3.2.1 părțile au înserat dreptul SRL ”Vis Construct Grup”, în calitate de dezvoltator, de a rezilia unilateral contractul în caz de neexecutarea obligației asumate de investitor în pct. 2.2., 2.3, 3.3, toate subpunctele, sau în alte circumstanțe, în perioada de 10 zile, cu informarea investitorului, cu restituirea tuturor investițiilor./f.d.226/

67. Prin declarația din 22.01.2019 SRL ”Vis Construct Grup” a inițiat procedura de reziliere unilaterală a contactului 1850 din 25.06.2014, însă nu s-a confirmat pri probe neexecutarea obligațiilor asumate de investitor în pct. 2.2, 2.3,3.3, toate subpunctele, ci dimpotrivă s-a stabilit existența contractului nr. de antrepriză, certificatului nr. 140 din 12.06.2015 privind investirea mijloacelor financiare în sumă de 511 151 lei și contractul de cesiune, referitor la cesiunea dreptului de a cere lui Butescu Viorel.

68. În cirucmstanțele enunțate, instanța de judecată din analiza împrejurărilor de fapt, conchide de a respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

69. În conformitate cu art. 123 alin.(6) Codul procedură civilă, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

70. În opinia instanței de judecată, admiterea acțiunii în sensul solicitat, ar constitui o ingerință în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1, art. 6 CEDO al lui Butescu Viorel.

71. Potrivit jurisprudenței CEDO, atingerea adusă „substanței dreptului de proprietate”, urmează a fi reținută atunci când acesta, deși intact din punct de vedere juridic, a devenit precar, dat fiind limitările care l-au afectat, și a fost, într-

un fel golit de conținut din cauza incertitudinii permanente ce caracterizează situația juridică a bunului (Sporrong și Lonnroth vs Suiedia 23/09/1982). Incertitudinea care afectează situația unui bun poate avea la origine un „obstacol de fapt", care poate încălca Convenția în egală măsură cu un „obstacol juridic" (Loizidou vs. Turcia din 18/12/1996).

72. Raportând abordările jurisprudențiale menționate supra la circumstanțele speței, instanța de judecată conchide că neexecutarea obligației privind efectuarea investițiilor de 151 151lei, care se pretinde pîrîtului SRL "Cabo", drept temei de constatarea rezilierii unilaterale a contractului nr. 1850 din 25.06.2014 încheiat între "Cabo" SRL și "Vis Construct Grup" SRL, avînd drept obiect bun viitor apartamentul ***** din mun. Chișinău, str. ***** 12/1, raportat la certificatul nr. 140 din 12.06.2015 /f.d.82 Vol I/, eliberat în temeiul pct. 3.4.2 al contractului 1850 din 25.06.2014, nu constituie temei de admiterea acțiunii și întru evitarea antrenării violării art. 1 P-1, art. 6 §1 din CEDO, instanța de judecată conchide a fi neîntemeiată acțiunea înaintată de administratorul insolvabilității.

73. Or, din contractul de cesiune a drepturilor autentificat de notarul Bîstrițcaia Tatiana la 12.06.2015, nr. 3023 /f.d. 23/încheiat între SRL "Cabo" și Ghevorchean Ștefan în pct. 4, se menționează că "pentru cesionarea drepturilor cesionarul Ghevorchean Ștefan plătește cedentului SRL "Cabo" o remunerație de 511 151 lei, sumă achitată debitorului SRL "Vis Construct Grup" în baza contractului 1850 din 25.06.2014 de către cedentul SRL "Cabo", fapt confirmat prin scrisoarea debitorului eliberată cu nr. 140 din 12.06.2015./f.d.21 Vol. I/ Butescu Viorel, a prezentat copia certificatului 140 din 12.06.2015 și susține că achitarea a avut loc prin compensare, urmare contractului de antrepriză încheiat între persoanele juridice.

74. Da, în tabelul definitiv consolidat actualizat al tuturor creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului, care are puterea lucrului judecat în sensul art. 123 CPC, suma de 511 511 lei în favoarea creditorului Butescu Viorel nu este validată. /f.d. 2-14 Vol. II/ Raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la SRL "Vis Construct Grup" din 07.04.2017 denotă că documentelor contabile au fost prezentate în cutii, dar nu s-a prezentat baza de date 1C. Transferul între persoanele juridice urma să fie justificat prin probe. Lipsa acestora, în raport cu certificatul 140 din12.06.2015, nu confirmă neexecutarea obligației de către SRL "Cabo" și nu constituie temei de admiterea acțiunii, devreme ce actele cauzei, apreciate în ordinea art. 130 CPC, în interconexiunea loc, convinge instanța despre netemeinicia acțiunii.

75. Chiar dacă, reclamantul în susținerea pretenției înaintate la data de 08.11.2019, pretenții modificate ulterior, a prezentat abia la 30.08.2022, copia contractului a cărui reziliere o cere, inclusiv contractul de cesiune dintre SRL ”Cabo” și Ghevorchean Ștefan, Ghevorcghean Ștefan și Avdalean Arsen, (prezentate anterior și la f.d. 21-24), și ulterior 01.09.2022 contractul dintre Avdalean Arsen și Butescu Viorel, deși acestea sunt înregistrate în registul de publicitate la 08.06.2015 la cererea solicitantului Butescu Viorel, /f.d.28 Vol.II/ a omis să prezinte probe privind neexecutarea obligației contractuale asumate de investitorul SRL ”Cabo” și omite că copia certificatului prezentate la f.d.15 nr. 261 din 05.09.2014, se reveră la ap. 166 b, deși se susține cert în cererea de completarea acțiunii din 01.09.2022 că prin acțiunile pîrîtului SRL ”Cabo” volens-nolens conduce spre o neexecutare a esenței contractului, soldate cu daune cauzate reclamantului prin diminuarea competitivității și activității sale, care prin prisma art. 735 Cod civil în vigoare pînă la 01.03.2019, atrage constatarea rezilierii contractului.

76. În opinia instanței de judecată, raportul din 07.04.2017 privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la SRL ”Vis Construct Grup”, tabelul definitiv al creanțelor, nu denotă neexecutarea obligațiilor contractuale asumate de către investitorul SRL ”Cabo”, în situația în care certificatul 140 din 12.06.2015 și contractul de cesiune încheiat între SRL ”Cabo” și Ghevorchean Ștefan, denotă contrariul.

77. Da, admisnitratorul insolvabilității prin raportul din 07.04.2017 confirmă că urmare inspectării financiare s-a constatat că un ***** de persoane au încheiat contracte de investiții în construcția locuințelor și din rulajul contului de decontare prezentat de BC Banca Socială cît și registrele de casă, nu s-au identificat încasări de la Butescu Viorel, cesionar de la SRL Cabo, în temeiul contractului nr. 1850 din 25.06.2014 pe bunul viitor *****./f.d.239-242 Vol I/ și acesta nu este validat în tabelul definitiv al creanțelor, însă acest fapt nu denotă neexecutarea obligațiunilor cotractuale de către SRL ”Cabo” în situația în care se solicită constatarea rezilierii contractului dintre SRL ”Cabo” și SRL ”Vis Construct Grup”.

78. Chiar dacă, Butescu Viorel, probe justificative în sensul achitări sumei de 511 151 lei lui Avdalean Arsen, n-a prezentat, oricum pîrîtul Butescu Viorel nu este parte a contractului, a cărui reziliere se cere, însă prin admiterea acțiunii, direct s-ar admite o ingerință în dreptul de proprietate al acestuia.

79. Butescu Viorel, prin referința anexată susține că achitarea între persoanele juridice SRL ”Vis Construct Grup” și SRL ”Cabo” a avut loc prin

comensarea creanțelor, reieșind din contractul de antrepriză, fapt reținut a fi incert, urmînd a fi dedus, din copia contractului de antrepriză, neînsoțit de un act de transmiterep-primire, deviz de cheltuieli, alte probe în acest sens.

80. În lipsa probe confirmative, exact cum o cere art. 118, 122 CPC, reținînd că cirucmstanțele care conform legii trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

81. În susținerea pretențiilor înaintate încă la 08.11.2019 administratorul insolvabilității a anexat copia contractului privind investiția capitalului și copia certificatului nr. nr. 261 din 05.09.2014, /f.d.16 Vol I/, însă acestea nu se referă la bunul viitor ***** din str. ***** 12/1 mun. Chișinău.

82. Din consederentele supra, avînd în vedere faptul că rezilierea unilaterală a contractului reprezintă o manifestare de voință expres prevăzută de părți și contractul constituie legea părților, avînd caracter bligatoriu în sensul art.668 Cod civil, contractul produce efecte numai între părțile contractante, n-au fost prezentate probe referitor la valabilitatea acestora, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

83. Referitor la pretenția subsidiară înserată în cererea de modificarea pretențiilor din 01.09.2022 privind radierea notărilor aferente bunului imobil ***** instituită în favoarea titularului grevării SRL”Cabo” și ulterior Butescu Viorel, instanța de judecată o consideră neîntmeiată, devreme ce notarea efectuată în registrul de publicitate se prezumă a fi autentică, prin radierea notărilor s-ar afecta un drept real garantat pîrîtului Butescu Viorel.

84. Pentru motivele enunțate se respinge pretenția privind radierea notărilor din registrul de publicitate.

În conformitate cu prevederile art. 236-241 CPC, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de către administratorul insolvabilității ”Vis Construct Grup” SRL împotriva ”Cabo” SRL, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Angela CIUBOTARU