Dosar nr. 2c-1003/23

2-23059361-12-2c-26042023

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

25 aprilie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani

Instanța compusă din:

Președintele ședinței, judecător Livia Mitrofan

Grefier Valeria Tambur

examinând în ședință de judecată publică, la sediul instanței de judecată, cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Carsanir” către S.A. ”Midcard Terra”, intervenient accesoriu SRL ”Grand Torg”, cu privire la declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil, constatarea rezoluțiunii contractului, încasarea penalității contractuale și a cheltuielilor de judecată,

constată:

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT

1. La 25.04.2023, S.R.L. „Carsanir” a depus cerere de chemare în judecată către S.A. „Midgard Terra”, intervenient accesoriu S.R.L. „Grand Torg” prin care a solicitat declararea valabilității contractului de intenție de vânzare-cumpărare a bunului imobil, nr. 2 din 30 mai 2019, încheiat între SRL S.R.L. „Carsanir”, S.A. „Midgard Terra” și S.R.L. „Grand Torg”, constatarea rezoluțiunii contractului de intenție de vânzare-cumpărare a bunului imobil, nr. 2 din 30 mai 2019, pe motiv de neexecutare esențială a obligațiunilor contractuale asumate de către S.A. „Midgard Terra”, încasarea din contul S.A. „Midgard Terra” în beneficiul S.R.L. „Carsanir” a sumei de 150 000 euro cu titlu de penalitate contractuală și încasarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a invocat că, la data de 30.05.2019, între S.R.L. „Carsanir”, în calitate de cumpărător, S.A. „Midgard Terra” în calitate de vânzător și S.R.L. „Grand Torg” în calitate de beneficiar financiar a fost încheiat Contractul nr. 2 de intenție de vânzare-cumpărare a bunului imobil (asigurat prin garanție financiară).

3. Potrivit pct. 1.1. al Contratului, părțile și-au exprimat acordul și s-au angajat să încheie notarial, în termen de până la 22.01.2021, un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

4. Potrivit pct. 1.1.1. al Contractului, obiectul viitoarei tranzacții urma să-l reprezinte bunurile imobile situate în *****, aflate în proprietate exclusivă a pârâtului S.A. „Midgard Terra”, și anume:

- Terenul cu destinația „pentru construcții”, cu suprafața de 0,3297 ha, cu nr. cadastral *****;

- Construcția cu destinația „oficii și finanțe”, cu suprafața l sol de 1394,1 m.p. și cu suprafața totală de 3686,5 m.p., cu nr. cadastral *****.01.

5. Prețul total al obiectului viitoarei tranzacții, potrivit pct. 2.1 din Contractul de intenții, constituia suma de 693 063 Euro.

6. Pentru asigurarea executării corespunzătoare a înțelegerii părților, reclamantul s-a obligat, în temeiul pct. 3.1. din Contractul de intenții, să achite cu titlul de garanție, suma de 50 000 Euro în contul beneficiarului financiar S.R.L. „Grand Torg”.

7. A comunicat instanței că obligația de achitare a garanției a fost îndeplinită în volum deplin și în termen, fapt confirmat prin Ordinul de plată nr. 914 din 30.05.2019 și prin declarația emisă de către pârât și beneficiarul financiar la data de 03.06.2019.

8. Așadar, obligațiile reclamantului în calitate de cumpărător, care urmau să preceadă încheierii contractului de vânzare-cumpărare, au fost îndeplinite în totalitate.

9. A menționat că, potrivit pct. 3.6. din Contractul de intenții, pârâtul S.A. „Midgard Terra” a declarat că obiectul contractului se află sub sechestru, aplicat de către Serviciul Fiscal de Stat și a garantat scoaterea acestui sechestru după achitarea sumei de 50 000 Euro de către cumpărător, presupunându-se că banii achitați de către reclamant vor merge la stingerea obligațiilor fiscale ale pârâtului.

10. A susținut că, la survenirea termenului stabilit inițial, contractul de vânzare-cumpărare final nu a fost încheiat, din motiv că în privința bunului imobil în continuare era aplicat sechestru. În același timp, cumpărătorul a acceptat de mai multe ori extinderea termenului limită de încheiere a contractului:

- Prin Acordul adițional din 28.12.2020, termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost extins până la data de 22.04.2021. Suplimentar, în temeiul acestui acord, cumpărătorul a mai achitat, cu titlul de garanție, încă 6 000 Euro;

- Prin Acordul adițional din 15.04.2021, termenul d încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost extins până la data de 30.07.2021;

- Prin Acordul adițional din 09.07.2021, termenul d încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost extins până la data de 15.12.2021;

- Prin Acordul adițional din 14.12.2021, termenul d încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost extins până la data de 31.01.2022;

- Prin Acordul adițional din 13.01.2022, termenul d încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost extins până la data de 31.03.2022;

- Prin Acordul adițional din 31.03.2022, termenul d încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a fost extins, din nou, părțile stabilind că acesta urmează a fi încheiat „în termen de 14 zile calendaristice di momentul obținerii de către vânzător de la Serviciul Fiscal de Stat a documentelor oficiale care confirmă faptul ridicării sechestrului/grevării/interdicției de pe componentele obiectului contractului de vânzare-cumpărare de bază, dar nu mai târziu decât 24 de luni calendaristice din momentul semnării Acordului adițional din 31.03.2022".

11. Acest din urmă Acord adițional din 31 martie 2022, a fost precedat de Scrisoarea nr. 07 din 30.03.2022, prin care pârâtul S.A. „Midgard Terra" l-a invitat pe reclamant în oficiul său (nu la notar) pentru încheierea contractului final de vânzare-cumpărare. În aceiași scrisoare, însă, pârâtul recunoaște că în privința construcției cu nr. cadastral *****.01 în continuarea sunt menținute interdicțiile de către Serviciul Fiscal de Stat.

12. Prin scrisoarea de răspuns din 31.03.2022, reclamantul a atenționat pârâtul că ridicarea tuturor interdicțiilor a fost o condiție esențială a contractului de intenție nr. 2 din 30 mai 2019. După expedierea acestui răspuns, pârâtul a garantat încheierea contractului final de vânzare-cumpărare în cel mult 24 luni (adică până la data de 31.03.2024).

13. La data de 31.01.2023, reclamantul s-a adresat către pârât cu o cerere de autentificare a Contractului de intenție de vânzare-cumpărare a bunului imobil, nr. 2 din 30 mai 2019, după ce a făcut cunoștință cu prevederile art. 999 din Codul civil al RM.

14. Mizând pe buna-credință a pârâtului, având în continuare intenția de a încheia contractul final de vânzare-cumpărare și ținând cont că angajamentele S.R.L. „Carsanir" de achitare a avansului au fost executate în mod corespunzător, reclamantul nici nu bănuia că îndeplinirea acestei formalități ar putea fi refuzată de pârât.

15. Prin scrisoarea de răspuns nr. 11 din 24.02.2023, pârâtul a comunicat reclamantului întreg istoricul relațiilor sale complicate cu Serviciul Fiscal de Stat, învinuindu-l pe acesta din urmă că ilegal menține interdicțiile în privința bunurilor sale imobile contrar unei hotărâri judecătorești din 31.05.2019. Pârâtul a menționat că s-a adresat chiar și la executorul judecătoresc pentru punerea în executare a acestei hotărâri, însă executorul judecătoresc a constatat imposibilitatea executării hotărârii judecătorești și a restituit documentul executoriu.

16. În finalul răspunsului său, pârâtul a indicat: „Din aceste considerente, ș.a. stingerea obligațiilor rezultate din Contractul de intenție ca urmare a imposibilității fortuite de executare a acestora, compania S.A. „Midgard Terra" Vă propune rezoluțiunea neîntârziată a contractului de intenție, evident, în asemenea circumstanțe decade necesitatea autentificării notariale a unui contract care, din motiv obiective, nu poate fi executat".

17. Consideră că declarațiile făcute de pârât în această scrisoare erau mult prea rupte de realitate. Ele nu reprezentau nimic altceva decât o scuză, pregătită din timp, pentru a fi scoasă precum un as din mâneca, în momentul în care reclamantul deja nu ar mai fi gata să prelungească la nesfârșit termenul de semnare a contractului final de vânzare-cumpărare.

18. Așadar, la 17.03.2023. reclamantul s-a adresat către pârât cu o cerere prealabilă de restituire a sumelor și reparare a prejudiciului.

19. Prin scrisoarea nr. 21 din 28.03.2023, pârâtul a reiterat poziția expusă anterior privind pretinsa imposibilitate fortuită de executare a obligațiilor prevăzute în Contractul de intenție. Pârâtul a restituit suma de 56 000 euro, achitată de către reclamant cu titlul de avans. Totodată, pârâtul a indicat că nu consideră că există temeiuri pentru achitarea penalității prevăzute în Contractul de intenție din 30.05.2019.

20. În opinia reclamantului, acțiunile pârâtului reprezintă o neexecutare esențială și intenționată a angajamentelor pe care acesta și le-a asumat prin Contractul de intenție nr. 2 din 30.05.2019. În aceste circumstanțe, pârâtul urmează să fie obligat la suportarea răspunderii contractuale, pe care pârâtul și-a asumată conștient la momentul încheierii acestui contract, și ulterior, la momentul semnării acordurilor adiționale la contract.

21. Referitor la prima solicitare din cererea de chemare în judecată, partea pârâtă menționează că singura neconformitate a contratului de intenție se referă la nerespectarea formei autentice. Sesizând această neregulă, reclamantul a propus pârâtului să încheie contractul la notar, doar ca să fie sigur că nu există vicii în privința acestuia.

22. Remarcă că, la momentul expedierii cererii de autentificare a Contractului de intenție, reclamantul nici nu presupunea o rea-credință din partea pârâtului. Reclamantul considera că nerespectarea normei autentice s-a datorat unei confuzii comune în privința faptului că forma notarială va fi necesară doar pentru viitorul contract final, iar pentru un contract de intenție fiind suficientă forma scrisă simplă.

23. Consideră că răspunsul acordat de pârât la data de 24.02.2023, reprezintă o eschivare de la autentificarea notarială a actului juridic, care permite reclamantului să solicite instanței de judecată declararea valabilității lui.

24. Cu referire la solicitarea privind constatarea rezoluțiunii Contractului de intenție nr. 2 din 30.05.2019, partea reclamantă a menționat că, refuzând autentificarea notarială a Contractului de intenție și invocând o pretinsă imposibilitate fortuită de executare, pârâtul l-a privat pe reclamant de substanța obligației care se aștepta să fie executată de către pârât. Concomitent, poziția expusă de pârât i-a dat reclamantului convingerea că el nu mai poate conta pe executare nici în viitor.

25. În aceste circumstanțe, având în vedere că a exercitat obligația de notificare a rezoluțiunii, prin cererea din 17.03.2023, reclamantul solicită instanței să contată rezoluțiunea Contractului de intenție din 30.05.2019.

26. Cu referire la solicitarea privind încasarea penalității contractuale, reclamantul menționează că condiția contractuală privind clauza penală a fost menținută și repetată în Acordurile adiționale. Așadar, părțile au stabilit că răspunderea contractuală sub formă de penalitate va fi suportată de către vânzător în următoarele situații:

- Refuz unilateral de la executarea Contractului de intenție; sau

- Tranzacția de vânzare-cumpărare nu este încheiată în termenul stabilit.

27. La caz, vânzătorul a refuzat expres executarea Contractului de intenție atunci când, prin scrisoarea nr. 11 din 24.02.2023 a declarat că obligațiile sale rezultate din Contratul de intenție sunt stinse „ca urmare a imposibilității fortuite de executare a acestora" și solicitând rezoluțiunea imediată a Contractului. Ulterior, acest refuz a fost confirmat prin scrisoarea nr. 21 din 28.03.2023, prin care pârâtul a informat despre restituirea avansului primit de la cumpărător.

28. Consideră că sunt întrunite toate temeiurile pentru încasarea, în volum deplin, din contul pârâtului, în beneficiul reclamantului, a penalității contractuale în mărime de 150 000 Euro.

29. La data de 15.06.2023, avocatul Nicolae Frumosu, în interesele S.A. „Midgard Terra", a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea integrală a acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată.

30. În motivarea referinței a menționat că, contrar celor indicate în cererea de chemare în judecată, mijloace bănești în sumă totală de 56 000 Euro, nu au fost achitate de către cumpărător pentru ca S.A. „Midgard Terra" să achite obligațiile fiscale față de Serviciul Fiscal de Stat, ci o asemenea sumă a fost achitată către beneficiarul financiar S.R.L. „Grand Torg", care nu are obligația de a stinge pretinsele datorii ale pârâtului.

31. A comunicat instanței că imposibilitatea obiectivă de a ridica sechestrul aplicat de către Serviciul Fiscal de Stat a servit drept motiv de respingere a cererii de autentificare notariale a Contractului de intenție.

32. Totodată, a precizat că prelungirea termenului de încheiere și autentificare notarială a contractului definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nu este doar din motivul menținerii sechestrului , or în negocierile purtate cu reprezentantul S.R.L. „Carsanir" acesta a invocat și insuficiența mijloacelor financiare pentru plata prețului contractului de vânzare-cumpărare.

33. Cu referire la solicitarea privind declararea valabilității contractului, a indicat că actul juridic respectiv urma a fi autentificat notarial și că, chiar dacă reclamantul și întemeiază această pretenție pe prevederile art. 342 alin.(2) din Codul civil, urma să existe o executare totală sau parțială a contractului, iar condiția respectivă nu este îndeplinită. S.R.L. „Carsanir" nu a executat nici integral, nici parțial obligația de plată a prețului contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

34. Cu referire la faptul că obligația de plată a garanției financiare a fost executată, urmare a solicitării S.R.L. „Carsanir” de restituire a acestor plăți, din data de 17.03.2023, beneficiarul financiar S.R.L. „Grand Torg” a returnat reclamantului integral și la timp suma achitată de către acesta cu titlul de garanție financiară.

35. Mai mult, prin cererea prealabilă din 17.03.2023, S.R.L. „Carsanir” de sine stătător a declarat rezoluțiunea Contractului de intenție, solicitând și restituirea garanției financiare. Respectiv, S.R.L. „Carsanir” nu mai intenționează să execute Contractul de intenție, ceea ce presupune faptul că nu există motive pentru declararea valabilității contractului lovit de nulitate absolută.

36. A mai menționat că, pornind de la declarația de rezoluțiune înaintată prin cererea prealabilă din 17.03.2023, care are ca efect stingerea obligațiilor rezultate din contract, adică încetarea contractului, constată că reclamantul solicită declararea valabilității unui act juridic care a încetat.

37. Cu privire la constatarea rezoluțiunii Constructului de intenție, reprezentantul pârâtului a menționat că reclamantul, prin cererea prealabilă din 17.03.2023, a declarat de sine stătător rezoluțiunea Contractului de intenție.

38. Cu referire a încasarea penalității, partea pârâtă a invocat că clauza penală prevăzute la pct. 4.2. din Contractul de intenție, nu are forma autentică, ceea ce conduce la nulitatea acesteia. A mai menționat că nulitatea clauzei penale rezultă și din nulitatea obligației pe care o garantează.

39. Suplimentar, a subliniat că, chiar dacă clauza penală este valabilă, atunci și în acest caz pretenția de încasare a acesteia urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, or nu au fost îndeplinite condițiile prevăzute la textul clauzei penale (pct. 4.2. din Contractul de intenție).

40. La data de 24.08.2023, intervenientul accesoriu, Serviciul Fiscal de Stat, a depus referință la cererea de chemare în judecată, unde a menționat că aspectul privind declararea valabilității contractului de intenție, constatarea rezoluțiunii acestuia și încasarea penalității nu vizează Serviciul Fiscal de Stat.

ASPECTE DE PROCEDURĂ

41. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03.05.2023, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare și a fost stabilită ședința de judecată (f.d.116).

42 . Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03.05.2023, a fost respinsă cererea de asigurare a acțiunii depusă de S.R.L. „Carsanir” (f.d.117-119).

43. Prin încheierea protocolară din 27.06.2023, instanța a dispus atragerea în proces a intervenientului accesoriu Serviciul Fiscal de Stat (f.d.85-86).

44. În ședința de judecată, partea reclamantă a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia în modul în care a fost formulată. Partea pârâtă a solicitat respingerea cererii. Reprezentantul intervenientului accesoriu S.R.L. „Grand Torg" a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

APRECIEREA JUDECĂTORULUI

45. Cercetând materialele cauzei civile prin prisma normelor de drept se reține următoarele.

46. Conform art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Alineatul (3) al articolului în cauză statuează că, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

47. Potrivit 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.

48. Conform 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. Alineatul (3) al articolului menționat, stabilește că, 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.

49. Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

50. Reieșind din faptul că circumstanțele sunt complexe instanța de judecată va constata circumstanțele cauzei:

51. La 30 mai 2019 S.A. "Midgard Terra" și S.R.L. "Carsanir" a încheiat contractul nr. 2 de intenție de vânzare-cumpărare a bunului imobil potrivit căruia, prin încheierea prezentului contract, părțile își exprimă intenția explicită și își confirmă obligația reciprocă de a încheia și autentifica la notar o tranzacție de vânzare-cumpărare a unui imobil **pînă la 22.01.2021 (inclusiv)** cu privire la următoarele bunuri imobile (obiectul contractului):

1.1. Un lot de teren situat pe adresa: municipiul Chișinău, str. Transnistria numărul 6, sec. Ciocana, cu destinația "pentru construcție" cu suprafața totală de 0,3297 ha

(3297metri pătrați) pe care este edificată o clădire cu 3 etaje, cu destinația ”Birou și Finanțe” cu suprafața totală de 1394,1 metri pătrați (și suprafața totală interioară de 3686,5 metri pătrați): proprietatea este individualizată prin numărul cadastral ***** și în consecință, partea sa constitutivă este individualizată numărul cadastral *****.01.

1.2. Obiectul contractului aparține vânzătorului în baza următoarelor documente de proprietate: Certificatul de privatizare: Certificatul de privatizare numărul 50/30 din 23.08.2002: contractul de vânzare-cumpărare numărul 1-14236 din 23.12.2008, autentificat de notarul Oleg Gladîș, mun. Chișinău: decizia numărul 1002600003538 din 08.08.2006 cu privire la înregistrarea modificărilor: Decizia numărul 795 din 02.04.2009 cu privire la formarea bunului imobil: Decizia numărul 11369 din 08.09.2009 cu privire la formarea bunului imobil.

52. Potrivit punctul 2 al contractul, prețul contractului este de 693 063 euro care urmează a fi achitați pînă la 30.07.2021. În conformitate cu pct. 3.1. al contractului pentru a asigura executarea la timp și în bune condiții a tuturor condițiilor prezentului contract, cumpărătorul va plăti suma de bani în cuantum de 50 00 euro, care are statut de sumă de garanție și va fi inclusă în valoarea totală a tranzacției.

53. La 20 mai 2019 S.R.L. ”Carsanir” a achitat în contul S.R.L. ”Grand Torg” suma de un milion șaptesprezece mii lei (f.d.29).

54. La 28.12.2020 părțile au încheiat un acord prin care au modificat termenul de încheiere a contractului pînă la 30.07.2021, fiind stabilit și un grafic de achitare (f.d. 37-39).

55. La 20 decembrie 2020 S.R.L. ”Carsanir” a achitat către S.R.L. ”Grand Torg” suma de 127 560 lei cu titlul de avans (f.d.41).

56. La 14.04.2021 părțile au încheiat una cord adițional prin care au modificat pct. 2.2 din contract potrivit căruia ”se modifică pct. 2.2. din capitolul II. Prețul contractului, care va avea următorul cuprins: cumpărătorul se obligă să efectueze plata integrală a prețului contractului, pînă la data de **30.07.2021**, în modalitatea stabilită de părți la punctul 2.5. din prezentul contract ” (f.d 45-47).

57. La 09.07.2021 părțile au încheiat un alt acord adițional potrivit căruia au extins termenul de încheiere a contractului de bază este **30.12.2021** (f.d. 52-54).

58. La 14.12.2021 părțile contractului au încheiat un acord adițional potrivit căruia au extins termenul de **pînă la 31.01.2022** (f.d. 58-59).

59. La 14.01.2021 a fost încheiat un nou acord la contractul de intenție de vînzare-cumpărare a bunului imobil (garantat cu un depozit de garanție) potrivit căruia au extins termenul de încheiere a contractului de bază **pînă pe 31.03.2022** (f.d.63-65).

60. La 31.....2022 a fost încheiat un acord adițional potrivit căruia, părțile contractului de intenții au modificat punctul 1.1 din capitolul I. Obiectul contractului, cu următoarea formulare: Prin încheierea prezentului contract, părțile își exprimă intenția și își confirmă

obligația reciprocă de a încheiat și autentifica la notar tranzacția de vînzare-cumpărare a bunului imobil, în decursul a 14 zile calendaristice de la data primirii de către vânzător de la Serviciul Fiscal de Stat a Republicii Moldova a documentelor oficiale care confirmă faptul ridicării arestului/grevării/limitării de pe partea componentă a obiectului contractului în baza contractului de bază de vînzare-cumpărare a bunului imobil, însă numai tîrziu de 24 luni calendaristice de la momentul semnării de către părți (f.d.70-72).

61. La 30 martie 2022 S.A. ”Migdard Terra” a notificat S.R.L. ”Carsanir” despre disponibilitatea de a încheia contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil la data 31.03.2022 (f.d.75-76).

62. La 31 martie 2022 S.R.L. ”Carsanir” a informat S.R.L. ”Midgard Terra” că potrivit informațiilor de la Cadastru, la data de 30.03.2022 ora 18:00, clădirea cu numărul cadastral *****.01, are ”interdicție”. Această clădire, face parte din obiectul contractului. În conformitate cu pct. 3.7. din contract, compania S.A. ”Migdgard Terra” garantează ridicarea acestui sechestru al Serviciului Fiscal de Stat înainte de încheierea și autentificarea notarială a tranzacției de vânzare-cumpărare. Mai menționează că ”în cazul în care S.A. ”Migdgard Terra” nu va furniza documentele menționate: compania noastră va considera obligațiile S.A. ”Midgard Terra” încălcate conform punctului 3.6. și 3.7. din contract. Compania noastră va considera tranzacția de vînzare-cumpărare a bunului imobil, conform, contractului, eșuată din culpa vânzătorului, cu toate consecințele care reies din aceasta.” (f.d. 79).

63. La 31 ianuarie 2023 administratorul S.R.L. ”Carsanir” și avocatul acestuia Boris Manolachi au înaintat o cerere prin care au solicitat să fie autentificat contractul de intenție de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, nr. 2 din 30 mai 2019 și a tuturor acordurilor adiționale la acesta, să ne comunicați despre disponibilitatea prezentării la notar la data de 09 sau 10 februarie 2023, în intervalul orelor 14:00-16:00 (82-84).

64. La 24 februarie 2023 S.A. ”Midgard Terra” și S.R.L. ”Grand Torg” au informat S.R.L. ”Casanir” despre cauzele aplicării sechestrului și acțiunile pîrîților (f.d.88-91).

65. La 17 martie 2023 S.R.L. ”Carsanir” a expediat către pârâți o cerere prealabilă prin care au reiterat intenția de a autentifica contractul de intenție, au respins ca fiind neîntemeiată, propunerea de rezoluțiune a contractului pe motiv de imposibilitate fortuită de executare, înaintată de S.A. ”Migdar-Terra”, au rezoluționat contractul de intenție de vînzare-cumpărare a bunului imobil nr. 2 din 30 mai 2019 pe motiv de neexecutare de către S.A. ”Midgard Terra” a obligațiunilor contractuale asumate. Au solicitat restituirea în termen de 5 zile, de către S.A. ”Midgard Terra” a sumai de 56 000 euro și achitarea, în termen de 5 zile a penalității în mărime de 150 000 euro (f.d. 99-101).

66. La 28 martie 2023 S.A. ”Midcard Terra” au reiterat poziția anterioară și au menționat că sunt disponibili să restituie avansul. În partea penalității au menționat că, temeiurile de încasare nu există (f.d.106).

67. La 06.04.2023 a fost întocmit actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt de către executorul judecătoresc Cațer Victor potrivit căruia la 06.04.2023 a fost accesat un link și a constat că se vinde depozit, spațiu de producție în 3 nivele, total 33 sote de pământ, suprafața totală 3 680 mp, situat pe adresa *****, preț de start 1 600 000 euro (f.d.110,111).

68. La 13 aprilie 2023 de către executorul judecătoresc Cațer Victor a fost întocmit actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt, potrivit căruia executorul judecătoresc s-a deplasat la fața locului pe adresa ***** și a constat că la fața locului s-a prezentat ca agent imobiliar care s-a prezentat ca domnul Dumitru și care a anunțat ă imobilul este în vânzare (f.d. 115).

69. Partea pîrîtă a prezentat conversația între administratorul S.R.L. ”Carsanir” și reprezentantul SA ”Midgard Terra” pe aplicația telegram în perioada încheierii acordului de intenții până depunerea cererii de chemare în judecată, potrivit căruia, părțile au discutat permanent și ambii au venit cu inițiativa de a extinde termenul de executare reieșind din mai multe circumstanțe.

80. Pretenția de bază a reclamantului este recunoașterea valabilă a contractului de intenții, menționând că contractul a fost executat.

81. În acest sens, instanța de judecată, reține că antecontractul a fost încheiat între două societăți comerciale și deși a fost denumit ca un contract de intenții, în fond reprezintă un ante-contract.

82. În conformitate cu art. 999 alin. (1) și (1) din Codul civil, antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă față de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului. Această obligație poate fi asumată și de către ambele părți. Antecontractul trebuie să prevadă clauzele esențiale ale contractului definitiv și să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeași sancțiune.

83. După cum e stipulat supra, obiectul antecontractului este încheierea unui contract de vînzare-cumpărare a bunului imobil.

84. În conformitate cu art. 323 din Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege. Or, art. 324 alin. (1) din Codul civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

85. În speță, reclamatul invocă prevederile art. 324 alin. (2) din Codul civil, potrivit căruia, dacă una dintre părţi a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă **parte se eschivează de la autentificarea lui notarială**, instanța de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul

juridic, **să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii**. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

86. În acest sens, instanța reține că această normă este prevăzută pentru protecția părții contractuale defavorabile, care a executat obligațiile contractuale și legea îl protejează de abuzul părții adverse. Această formă de protecție, din partea statului este pentru a proteja realizarea efectivă a efectelor consimțământului persoanelor.

87. La caz instanța de judecată, reține că, atît, S.A. ”Midgard Terra” cît și S.R.L. ”Carsanir” sunt persoane juridice, profesioniști care intenționau să încheie un contract de vînzare-cumpărare a unui imobil situat pe str. Transnistriei, 6, mun. Chișinău. Obligația de bază a potențialului vânzător era încheierea contractului, iar potențialul cumpărător să achite un avans de 50 000 euro, potrivit pct. 3.1. a contractului de intenții.

88. Deși părțile au stabili un termen de încheiere și anume 22.01.2021, deși în pct. 3.6. a tranzacției părțile au stabilit o condiție suspensivă, potrivit căruia, vânzătorul declară că, la momentul încheierii prezentului contract, obiectul contractului se află sub sechestru de la Serviciul Fiscal de Stat și garantează ridicarea sechestrului, **la primirea sumei de la cumpărător a sumai integrale a garanției** și pînă la încheierea și autentificarea notarială a tranzacției de vînzare-cumpărare a bunului imobil de către părți. Garanția este prevăzută la pct. 3.1. din contract.

89. E de menționat că ca efect al constatării art. 234 din Codul civil, instanța emite o hotărâre potrivit art. 325 din Codul civil potrivit căruia, în cazurile expres prevăzute de lege sau contract, la cererea persoanei îndreptățite, instanța de judecată poate să pronunțe o hotărîre judecătorească care, din data rămînerii definitive, ține loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiții de validitate sînt întrunite.

90. Prin urmare efectul aplicării art. 324 este prevăzut în art. 325 din Codul civil și anume că instanța emite un act prin care ține loc actului juridic, în cazul de față, încheierea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului. Mai mult ca atît, acest efect este prevăzut și la art. 1000 alin. (1) din Codul civil, în cazul neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre care să țină loc de contract definitiv. Dată a încheierii contractului se va considera data rămînerii definitive a hotărîrii judecătorești.

91. La caz, instanța reține că părțile, au încheiat un ante contract, care la propria voință au prelungit termenul de executare a antecontractului, după care S.R.L. ”Carsanir” a rezoluționat prezentul contract. Adică, însăși S.R.L. ”Carsanir” a rezoluționat antecontractul încheiat și a solicitat restituirea avansului, fapt ce a avut loc.

92. În acest sens, instanța de judecată decide, că art. 324 și art. 325 din Codul civil sunt norme de protecție suplimentară a părților în proces pentru a asigura realizarea efectivă a

contractului executat, care poate fi afectat de o nulitate relativă din cauza formei, în timp ce la caz, S.R.L. ”Carsanir” nu a avut intenția de a încheia contractul de vînzare-cumpărare, rezoluționând acest contract, iar partea adversă a restituit garanția.

93. O altă cerință prevăzută în art. 324 din Codul civil stabilește că cealaltă parte se eschivează de la încheierea contractului de vînzare-cumpărare.

94. În acest sens, se reține că, instanța de jduecată urmează să constate dacă partea, la caz S.R.L. ”Midcard Terra” se eschivează de la autentificarea notarială a contractului. E de reținut că, aici nu e relevant momentul încheierii contractului, dar comportamentul părților după încheierea contractului.

95. Relevant e că, S.R.L. ”Casanir” reieșind din pct. 3.6, 3.7 a antecontractului, cunoștea că la momentul încheierii asupra bunului era aplicat un sechestrul de Serviciul Fiscal de Stat. Una din condiții stabilite, ridicarea sechestrului de pe bunul imobil.

96. Reieșind din faptul că antecontractul a fost încheiat la 30 mai 2019, instanța de judecată va analiza acțiunile S.R.L. ”Midgard Terra”, după data respectivă.

97. La 31 mai 2019 Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani a admis cerere de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Midgard Terra” și s-a anulat actul de sechestru seria AS nr. 0001076 din 07.06.2018 ca măsură de asigurare a stingerii obligațiilor fiscale (f.d.164-179).

98. Prin încheierea din 23 septembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție s-a respins ca inadmisibil recursul depus de Serviciul Fiscal de Stat (f.d. 170-188).

99. După pronunțarea hotărârilor S.A. ”Midgard Terra” a scris o serie de scrisori către Serviciul Fiscal de Stat prin care solicită ridicarea sechestrului și executarea hotărârilor judecătorești (f.d.218, 219, 220, 221, 222,223, 225, 226, 227, 228).

100. La 16 martie 2021 Serviciul Fiscal de Stat a aplicat un nou sechestru pe bunurile imobile (f.d.236-238).

101. Acest fapt a fost comunicat S.R.L. ”Carsanir”, ulterior prelungind termenul de încheiere a contractului de vînzare-cumpărare.

102. Mai mult din discuțiile, purtate pe aplicația telegram, atât administratorul S.R.L. ”Carsanir” cât și reprezentantul S.R.L. ”Midgard Terra” și-au exprimat intenția de amâna încheierea contractului de vînare-cumpărare, administratorul S.R.L. ”Carsanir” din lipsa mijloacelor financiare, iar S.R.L. ”Midgard Terra” din cauza sechestrului aplicat.

103. De asemenea, e de menționat că, reieșind din circumstanțele constatate supra, S.R.L. ”Midgard Terra” a solicitat S.R.L. ”Carsanir” încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în timp ce ultimii, au menționat că nu este ridicat sechestrul și au rezoluționat contractul de intenție.

104. Cu referire la actele executorului judecătoresc cu privire la existența anunțurilor cu privire la vînzarea imobilului, instanța reține că, aceste anunțuri au apărut după rezoluțiunea contractului și restituirea avansului, garanție, ceea ce dovedește încă odată intenția S.R.L. ” Midgard Terra” de a înstrăina bunul imobil.

105. Prin urmare, din comportamentul părților instanța de judecată nu a constatat intenția S.R.L. ”Carsanir” de executare a contractului de intenție în sensul producerii efectelor, or acești au prelungit termenul de încheiere a contractului, au refuzat încheierea contractului ca la sfârșit să rezoluționeze contractul de intenție, dar nici nu a constatat refuzul S.R.L. ”Midgard Terra” de a autentifica contractul respectiv, în cazul în care, prin aceeași scrisoare S.R.L. ”Carsanir” solicită rezoluțiunea și încheierea contractului de vînzare cumpărare.

106. Dacă efectul contractului de intenție era încheierea contractului de vînzare-cumpărare, art. 324 din Codul Civil protejează părțile în caz de neexecutare, constatarea formei autentice a contractului, atunci, instanța nu își poate explica solicitarea S.R.L. ”Carsanir” de a rezoluționa contractul și de a recunoaște valabilitatea acestuia. În momentul în care, reclamantul refuză autentificarea contractului, apoi rezoluționează antecontractul, instanța de judecată nu poate da o apreciere precum că intenția acestuia era de a încheia un contract de vînzare-cumpărare.

107. Cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de intenții de vînzare-cumpărare a bunului imobil nr. 2 din 30 mai 2019, instanța de judecată menționează că, potrivit art. 1000 alin. (4) din Codul civil, în afară de alte temeiuri de rezoluțiune prevăzute de lege sau antecontract, beneficiarul are dreptul la rezoluțiunea antecontractului și atunci cînd promitentul a înstrăinat unui terț dreptul care face obiectul contractului definitiv sau cînd apar oricare alte indicii că va avea loc o neexecutare a obligațiilor promitentului ce vor apărea din contractul definitiv care îl va îndreptăți pe beneficiar să recurgă la rezoluțiunea contractului definitiv.

108. Instanța de judecată reține că prin cererea prealabilă din 21 martie 2023, S.R.L. ”Carsanir” și avocatul Boris Manolache au rezoluționat contractul de intenție.

109. Potrivit art. 915 din Codul civil, 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. 921 alin. (1) și (2) din Codul civil, Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

110. Prin urmare, rezoluțiunea operează prin notificare, fapt ce a avut loc, instanța de jduecată constată rezoluțiunea, în cazul în care partea îndreptățită invocă un interes justificat, fapt ce nu a avut loc în prezenta cauză. Astfel, prezenta pretenție urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

111. Cu privire la încasarea penalității de 150 00 euro, instanța de judecată reține următoarele. În antecontractul încheiat de către părți în formă scrisă, fără a fi respectată forma prevăzută de lege, prelungit executarea, rezoluționat, după care se solicită constatarea valabilității acestuia, apoi constatarea rezoluțiunii, părțile, la pct. 4.2. din antecontract au prevăzut o clauză, potrivit căruia, în cazul refuzului unilateral al vânzătorului de executare a condițiilor prezentului contract sau în cazul în care, din vina vânzătorului, nu se realizează vînzarea-cumpărarea bunului imobil în temeiul prezentului contract, pînă la data de 22.01.2021 (inclusiv) vânzătorul va plăti cumpărătorului și o penalitate în mărime fixă de 150 000 euro.

112. Reieșind din faptul că, nerespectarea formei, atrage nulitatea relativă, iar în proces, nici un participant al procesului nu a solicitat aplicarea efectelor nulității relative, instanța de judecată din oficiu nu are dreptul de a se pronunța pe marginea valabilității clauzei contractuale.

113. Una din condițiile de bază prevăzut în pct. 4.2. este vinovăția potențialului vânzător. Astfel, din circumstanțele menționate supra, instanța de judecată reține că potențialul vînzător a fost de bună credință și a comunicat părții adverse despre existența sechestrului pe bunul imobil. Acești au contestat actul în instanța de judecată, au încheiat tranzacție de împăcare cu Serviciul fiscal de Stat, însă ulterior, a fost aplicat un alt sechestru pe bunurile imobile, or aplicarea sechestrului este o circumstanță ce nu rezultă din voința părților la contract, este un fapt independent. Prin urmare, instanța de judecată nu a constatat intenția directă a vânzătorului de a încheia contractul de vînzare cumpărare, or vînzătorul nu a refuzat încheierea contractului de vînzare-cumpărare, din contra a propus potențialului cumpărător, acesta refuzînd, invocînd existența sechestrului.

114. Astfel, instanța de judecată va respinge și acest capăt de cerere.

115. În partea ce ține de cheltuielile de judecată, instanța de judecată va aplica prevederile art. 94, 96 din Codul de procedură civilă și le va respinge ca neîntemeiate.

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

hotărăște :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă S.R.L. ”Carsanir” către S.A. ”Midcard Terra”, intervenient accesoriu S.R.L. ”Grand Torg”, cu privire la declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil, constatarea rezoluțiunii

contractului, încasarea penalității contractuale și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se explică dreptul părților de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Centru).

Președintele ședinței

Judecătorul **Livia Mitrofan**