Dosarul nr. 2-312/2024
2-23084699-09-2-13062024

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

15 octombrie 2024 mun. Bălţi
Judecătoria Bălţi, sediul central,
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Ghercavii Svetlana
grefier Cotos-Melnițchi Tatiana
cu participarea:
reclamantului Zlati Valentin, avocatului Savva Alexandru;
reprezentantului pârâtului SRL ,,Kirsan Com" (în procedura accelerată de restructurare), avocatul Frija Andrei;

examinând în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată la acțiunea depusă de Zlati Valentin către SRL ,,Kirsan Com" (în procedura accelerată de restructurare) privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 12 iunie 2023 Zlati Valentin a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL ,,Kirsan Com" (în procedura accelerată de restructurare) privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 12 iunie 2020 Zlati Valentin și Victoria Zlati, în calitate de investitori și SRL ,,Kirsan Com", în calitate de executor, a fost încheiat antecontractul privind investirea capitalului în construcții nr. 121/KRS-4, obiectul cărui a constituit încăperea locativă nr. *****, din str. *****. Prețul bunului viitor, apartamentul *****, din str. *****, mun. Chișinău, părțile Valentin Zlati/Victoria Zlati și SRL ,,Kirsan Com", conform antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020, au stabilit a fi de 38000 euro.
3. Conform dispoziției de încasare nr. 368 din 12.06.2020, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL ,,Kirsan Com" suma de 95700 lei. Conform dispoziției de încasare nr. 830 din 02.08.2020, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL ,,Kirsan Com" suma de 99123 lei. Conform dispoziției de încasare nr. 1 din 02.08.2020, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL ,,Kirsan Com" suma de 156150 lei. Conform dispoziției de încasare nr. MAC5-8200 din 15.09.2021,

Valentin Zlati a achitat în interesul SRL „Kirsan Com” suma de 25000 lei. Conform dispoziției de încasare nr.70JB-8200 din 08.10.2021, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL „Kirsan Com” suma de 5850 lei. Conform dispoziției de încasare nr. 1262 din 30.11.2021, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL „Kirsan Com” suma de 39043,68 lei. Conform dispoziției de încasare nr. 44da17c56a din 100.3.2023, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL „Kirsan Com” suma de 476000 lei. Conform dispoziției de încasare nr. 05G2971*3323773 din 24.03.2023, Valentin Zlati a achitat în interesul SRL „Kirsan Com” suma de 210719,46 lei.

4. Astfel, în rezultatul calculului sumelor realizate de Valentin Zlati în temeiul antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020 fiind urmărit scopul-dobândirea în proprietate a apartamentului nr. *****, din str. *****, mun. Chișinău, s-a constatat că Valentin Zlati a realizat în interesul SRL „Kirsan Com” o plată globală de 1107586,14 lei.
5. La 31.03.2023 Valentin Zlati, în calitate de cumpărător și SRL „Kirsan Com”, în calitate de vânzător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-366, obiect a cărui a constituit apartamentul nr. *****, din str. *****, mun. Chișinău.
6. Conform pct. 3.1 a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023, părțile au conveit că prețul bunului este de 912753,14 lei, care a fost achitat integral de Valentin Zlati/cumpărător, până la semnarea contractului, prin depunerea banilor pe contul SRL „Kirsan Com”/vânzător.
7. Ca rezultat, se constată o supraplată dintre plățile efectiv realizate de Valentin Zlati și prețul bunului convenit de părți a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023, de 194833 lei.
8. Invocă reclamantul că printr-o cerere, Valentin Zlati a solicitat SRL „Kirsan Com” restituirea în interesul său a sumei achitate în surplus - 194833 lei, în termen de 10 zile din momentul recepționării somației, fiind ulterior prezentate și datele bancare la care urma a fi realizată achitarea/restituirea. La fel a invocat Valentin Zlati că sub nici o formă nu renunță la compensarea prejudiciului și că sumele eventual achitate de SRL „Kirsan Com” în primul rând vor fi stinse costurile și cheltuielile, dobânzile legale de întârziere și la urmă capitalul, indeferent de pretinsa destinație a plăților indicate. SRL „Kirsan Com” însă a refuzat restituirea sumei achitate în surplus.
9. Solicită reclamantul încasarea de la SRL „Kirsan Com” în beneficiul lui Valentin Zlati a sumei de 194833 lei, ceea ce constituie îmbogățire nejustificată manifestată ca supraplată a plăților efectiv realizate/făcute de Valentin Zlati în beneficiul SRL „Kirsan Com” și prețul bunului convenit de părți prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023. La fel solicită și încasarea din

contul SRL ,,Kirsan Com” în beneficiul lui Valentin Zlati, a tuturor cheltuielilor de judecată.

10. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 01 februarie 2024, a fost dispusă strămutarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Zlati Valentin împotriva pârâtului SRL ,,Kirsan Com” cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, spre judecare la Judecătoria Bălți, sediul Central.
11. La data de 16.02.2024 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți sediul Central Svetlana Ghercavii, fiind primită în procedura contencioasă cu fixarea ședinței pentru 20 februarie 2024 ora 11.30.
12. La data de 30.04.2024 pârâtul SRL ,,Kirsan Com” a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a indicat că la 12 iunie 2020 SRL ,,Kirsan Com” a încheiat cu Zlati Valentin și Victoria Zlati, antecontractul nr. 121/KRS-4 privind investirea capitalului în construcție. Potrivit acestui act, părțile au convenit să încheie pentru viitor contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ce identifică încăperea locativă nr. *****, etajul 13, amplasat în mun. Chișinău din str. *****. Din conținutul antecontractului rezultă că acest act a fost semnat în liberul acord de voință, a produs efecte juridice și a fost îndreptat spre realizarea intereselor (scopurilor) așa precum s-a convenit între părțile semnatare.
13. Potrivit anexei nr. 2 la antecontract, prețul bunului imobil constituie suma de 38 000,00 euro, ce urmează a fi achitată după anumite etape de plată: etapa 1, suma de 5000,00 euro până la data 12.06.2020; etapa 2, suma de 14000 euro până la data de 01.01.2021; etapa 3, suma de 19000 euro până la data de 01.09.2021. În vederea executării obligației de plată ce a fost asumată contractual, reclamantul Zlati Valentin a avansat în beneficiul pârâtei SRL ,,Kirsan Com” următoarele plăți după cum urmează: la data de 12.06.2020- suma de 5000 euro, la data de 02.08.2021- suma de 4700 euro, la data de 10.08.2021- suma de 7451,00 euro, la data de 15.09.2021- suma de 1200,00 euro, la data de 08.10.2021- suma de 289,00 euro, la data de 30.11.2021-suma de 1950,00 euro. Se constată în această privință că reclamantul Zlati Valentin a operat în beneficiul pârâtei SRL ,,Kirsan Com” suma de 20590,00 euro cu titlu de preț.
14. Având în vedere faptul că reclamantul Zlati Valentin nu și-a executat obligațiile de plată ce au fost asumate contractual, pârâta SRL ,,Kirsan Com” la data de 21.12.2022, a expediat notificare de plată a sumei restante în mărime de 22607,00 euro și a daunelor interese în sumă de 5564,00 euro.
15. Întrucât, reclamantul nu a luat nici o atitudine de plată a sumelor în termenul acordat prin notificare pârâta SRL ,,Kirsan Com” a expediat la data de 10.03.2023, declarație de rezoluțiune a antecontractului nr. 121/KRS-24 din

12.06.2020. În temeiul acestui act, pârâta SRL „Kirsan Com” a declarat rezoluțiunea antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020, părțile fiind întoarse la poziția inițială, urmând a fi restituite prestațiile corelative. La data de 13.03.2023, în lipsa de temei contractual, reclamantul Zlati Valentin a operat în beneficiul pârâtei suma de 23 963,00 euro, cu titlu de pretinsă plată pentru bunul imobil nr. *****.

16. Având în vedere aceste acte și fapte ce au fost exercitat anterior de către pârâtă, reclamantul a solicitat în continuare să-i fie atribuit bunul imobil sub rezervă de plată a despăgubirilor. Astfel, la data de 24.03.2023, a fost încheiat acordul nr.24/03, în temeiul căreia părțile convențional au evaluat și convenit cuantumul despăgubirilor, ce urmează a fi achitate de către reclamant, pentru a încheia tranzacția notarială de înstrăinare a bunului imobil. Prin urmare, la data de 27.03.2023, pârâta SRL „Kirsan Com” a recepționat plata operată de către reclamant în sumă de 10 591,00 euro, cu titlu de despăgubiri, ce au fost convenite prin acord.
17. Cu referire la pretenția de încasare a sumei de 194 833,00 lei cu titlu de îmbogățire, consideră pârâta pretenția nejustificată și lipsită de temei întrucât pârâta SRL „Kirsan Com”, pentru temeiuri legale și contractuale a fost îndreptățită să obțină suma, iar reclamantul a consimțit la acest fapt. Astfel, între părți au existat raporturi juridice derivate din antecontractul nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020, pentru care reclamantul și-a asumat obligația de plată a prețului în termen și care pe cale de consecință nu au executat-o. În raport cu aceste acțiuni culpabile, pârâta SRL „Kirsan Com” a luat atitudine și a notificat reclamantul despre necesitatea de plată a datoriei restante și a daunelor de interese. Respectiv, plățile efectuate de către reclamant s-au realizat în temeiul antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020 și nemijlocit Acordului nr. 24/03 din 24.03.2023, ci nu în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului. Prin urmare, suma ce este pretinsă de către reclamant constituie despăgubiri bănești la care a fost îndreptățită pârâta SRL „Kirsan Com” și asupra cuantumului căreia s-a convenit spre plată convențional, ca efect al neexecutării obligațiilor contractuale asumate de către reclamant. Astfel spus, prin Acordul nr. 24.03.2023, părțile au stabilit că prețul total a bunului imobil nr. ***** din str. I. Nistor 2, mun. Chișinău, constituie 55 000 euro. Respectiv, plata daunelor interese care a fost operată de către reclamant la data de 24.03.20230 pentru care s-a exprimat consimțământul de altfel, a constituit o reparație integrală a prejudiciului cauzat pârâtei și a constituit o condiție esențială pentru a încheia tranzacția notarială. Prin urmare, incorect se susține de reclamant că suma de 194 833,00 lei are titlu de îmbogățire nejustificată și urmează să fie restituită în beneficiul acestuia.

18. În contradictoriu la argumentele reclamantului, legiuitorul a stipulat în art. 1994 alin. (1) Cod Civil, precum că persoana îmbogățită nu este obligată să restituie îmbogățirea în măsură în care ea a suportat un dezavantaj prin dispunerea de îmbogățire sau în altă formă prevăzută la art. 1985 (diminuarea îmbogățirii), cu excepția cazului în care persoana îmbogățită ar fi suferit dezavantajul chiar dacă nu obținea îmbogățire. Prin urmare, suma de 194 833,00 lei ce este pretinsă cu titlu de îmbogățire nejustificată, este dimpotrivă justificată de un temei juridic și de o cauză justă întrucât derivă dintr-un act juridic, încheiat în condiții de valabilitate și pe fond de executant de părți. Acordul încheiat are ca scop despăgubirea pârâtei pentru prejudiciul cauzat, condiție acceptată de către reclamant și probată prin operarea plății în contul pârâtei, or, în ce temei s-a efectuat plata respectivă dacă nu s-a consimțit pentru acest fapt. Astfel, pentru ca acțiunea în restituirea îmbogățirii de 194 833,00 lei să întrunească caracterul de legitimitate urmează a fi întrunită condiția de fond și anume lipsa temeiului juridic care să justifice îmbogățirea creditorului în detrimentul debitorului. Astfel, solicită SRL „Kirsan Com” respingerea acțiunii ca neîntemeiate.
19. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Alexandr Savva, suplimentar la cele indicate în cererea de chemare în judecată a invocat că Valentin Zlati a expediat în adresa SRL „Kirsan Com” și administratorului autorizat cerere/somație, prin care a solicitat anularea/stornarea facturii cu nr. AAQ0523221 din 31.03.2023 emisă de SRL „Kirsan Com”, în special în partea care se referă la suma de 194823 lei, precum și revocarea/anularea actului de verificare a decontărilor reciproce datat cu 11.04.2024. La cererea realizată de Valentin Zlati, nici SRL „Kirsan Com” și nici administratorul autorizat nu au furnizat nici un răspuns. Astfel, Valentin Zlati a invocat și invocă că nu a avut și nu are nici obligație valabilă (nici convențională și nici legală) de pretinsă plată/compensare a cărorva prejudicii SRL „Kirsan Com”, împrejurare în care urmează a fi cert stabilit că obiectul actelor unipersonale- factura AQ0523221 din 31.03.2023 emisă de SRL „Kirsan Com”, în special în partea în care se referă la suma de 194823 lei și Actul de verificare a decontările reciproce datat cu 1.04.2024, nu există și deci este ilicit. Astfel, potrivit facturii nr. AQ0523221 din 31.03.2023 în partea care se referă la 194823 lei, este indicat că (despăgubiri conform Acordului nr. 24/03 din 24.03.2023), însă reclamantul Valentin Zlati nu a semnat nici un fel de acord nr. 24/03 din 24.03.2023. Astfel, examinând pretinsul Acord nr. 24/03 din 24.03.2023, din conținutul căruia în nici un mod nu rezultă că părțile Valentin Zlati și SRL „Kirsan Com”, ar fi convenit contractual, la un oarecare prejudiciu și acest prejudiciu ar fi anume și anume de 194823 lei și tipul prejudiciului și nici oricare alte elemente obligatorii în acest sens, în scopul de a stabili natura juridică a despăgubirii, în vederea excluderii unei ilegalități/unui arbitrariu din SRL „Kirsan Com”. Ca

rezultat, urmează a fi cert stabilit că în realitate, nu există un act juridic valabil, în temeiul cărui Valentin Zlati și SRL „Kirsan Com” ar fi convenit cu privire la pretinsa obligație de plată în interesul SRL „Kirsan Com” a oricăror prejudicii. Solicită reprezentantul admiterea cererii de chemare în judecată înaintate de Zlati Valentin împotriva SRL „Kirsan Com”. La fel solicită încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor de judecată.

20. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul pârâtului SRL „Kirsan Com”, avocatul Andrei Frija, a invocat că potrivit Acordului nr. 24/03 din 24.03.2023, **s-a** convenit că **costul total** al bunului imobil nr. ***** din str. I. Nistor 2, mun. Chişinău, constituie 55.000,00 EUR. Urmare a acestor fapte şi acte, părţile au încheiat notarial Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, unde s-a convenit că preţul vânzării bunului imobil nr. ***** constituie suma de 912.753,14 lei. Prin Acordul încheiat la data de 24.03.2023, părţile au consimțit că **costul total** al bunului imobil nr. ***** din str. I. Nistor 2, mun. Chişinău, constituie 55.000,00 euro. Acest Acord a fost încheiat în condiţii de legalitate, părţile nu au formulat careva excepţii la semnarea acestuia, iar pe cale de consecinţă a fost executat integral. Or, Acordul încheiat nu stipulează care este **preţul vânzării** bunului imobil ci mai cu seamă stipulează **costul total** al bunului, fiind inclusă nemijlocit şi suma despăgubirilor. Respectiv, plata daunelor interese care a fost acceptată şi operată de către reclamant la data de 24.03.2023, pentru care s-a exprimat consimţământul de altfel, *a constituit o reparaţie integrală a prejudiciului cauzat pârâtei şi a constituit o condiţie esenţială* pentru a încheia tranzacţia notarială. Prin urmare, este lipsită de temei argumentarea reclamantului precum că a efectuat anumite plăţi în surplus motiv pentru care pârâta SRL „Kirsan Com” urmează a fi ţinută la restituirea îmbogățirii pretins nejustificate. Or, faptele, actele juridice și conduita culpabilă a reclamantului a generat consecințe prejudiciabile pentru pârâtă, care a fost de bună credință și care a fost îndreptățită la desdăunare pentru acțiunile culpabile a reclamantului. Prin urmare, suma de 194 833 lei este pretinsă cu titlu de îmbogățire nejustificată, este dimpotrivă justificată de un temei juridic și de o cauză justă întrucât derivă dintr-un act juridic, încheiat în condiții de legalitate și pe fond executat de părți. Solicită reprezentantul pârâtei SRL „Kirsan Com”, respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiate.

Aprecierea instanței de judecată

21. Examinând probatoriul cauzei administrat pentru dovedirea celor invocate și raportându-l, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră că acțiunea urmează a fi admisă din următoarele considerente.

22. Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, *drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.* Iar potrivit alin. (2) lit. g) aceluiași articol, *drepturile și obligațiile civile apar în urma îmbogățirii fără justă cauză.*
23. Potrivit art.10 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. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*
24. Conform art.15 alin.(1) Cod civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*
25. Conform art.16 alin.(1) lit. b), g); alin.2 Cod civil, *apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial. Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.*
26. Potrivit art.19 alin.(1),(5) Cod civil, *în condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situaţia în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.*
27. Articolul 5 alin.(1) Cod de procedură civilă, prevede că *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*
28. În conformitate cu art.774 alin.(1-2) Cod Civil al RM, *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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi.*
29. Potrivit art.775 alin.(1- 2) Cod Civil al RM, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1).*
30. În conformitate cu art.776 Cod Civil al RM, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

31. Potrivit materialelor cauzei, instanța a constatat, la 12 iunie 2020 Zlati Valentin și Victoria Zlati, în calitate de investitori și SRL „Kirsan Com”, în calitate de executor, au încheiat antecontractul privind investirea capitalului în construcții nr. 121/KRS-4, obiectul cărui a constituit încăperea locativă nr. *****, din str. *****. Prețul bunului viitor, apartamentul *****, din str. *****, mun. Chișinău, părțile Valentin Zlati/Victoria Zlati și SRL „Kirsan Com”, conform antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020, au stabilit a fi de 38000 euro. (f.d. 6-12)
32. Ca urmare, conform dispozițiilor de încasare nr. 368 din 12.06.2020, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 95700 lei. Conform dispoziției nr. 830 din 02.08.2020, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 99123 lei. Conform dispoziției nr. 1 din 02.08.2020, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 156150 lei. Conform dispoziției nr. MAC5-8200 din 15.09.2021, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 25000 lei. Conform dispoziției nr.70JB-8200 din 08.10.2021, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 5850 lei. Conform dispoziției nr. 1262 din 30.11.2021, Valentin Zlati a SRL „Kirsan Com” suma de 39043,68 lei. Conform dispoziției nr. 44da17c56a din 10.03.2023, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 476000 lei. Conform dispoziției de încasare nr. 05G2971*3323773 din 24.03.2023, Valentin Zlati a achitat SRL „Kirsan Com” suma de 210719,46 lei. (f.d. 13-18). Astfel, reclamantul Valentin Zlati în temeiul antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020 a achitat în total în contul SRL „Kirsan Com” o plată de 1107586,14 lei.
33. Ulterior, la data de 31.03.2023 Valentin Zlati, în calitate de cumpărător și SRL „Kirsan Com”, în calitate de vânzător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-366, obiect a cărui a constituit apartamentul nr. *****, din str. *****, mun. Chișinău. (f.d. 21-23)
34. Totodată, potrivit pct. 3.1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023, părțile au convenit că prețul bunului este de 912753,14 lei, care a fost achitat integral de Valentin Zlati, până la semnarea contractului, prin depunerea banilor pe contul SRL „Kirsan Com”.
35. Dat fiind faptul că reclamantul Valentin Zlati a efectuat o supraplată între plățile efectuate și prețul bunului convenit de părți a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023, de 194833 lei, ultimul s-a adresat cu o cerere în adresa SRL „Kirsan Com” solicitând întoarcerea sumei achitate în surplus - 194833 lei, în termen de 10 zile din momentul recepționării somație.
36. Având în vedere că pârâta nu a întors suma de 194833 lei achitată în surplus, la data de 12.06.2023 reclamantul Zlati Valentin, la data de 12 iunie 2023 a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Kirsan Com” privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

37. În speţă, obiectul juridic litigios constituie încasarea sumelor cu titlu de îmbogăţire nejustificată, şi a cheltuielilor de judecată.
38. Potrivit art. 1979 alin. (1) Cod civil, *dacă o persoană obţine o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.*
39. Din acest fapt juridic, ia naştere un raport obligaţional, în cadrul căruia, cel care şi-a mărit patrimoniul va trebui să restituie celui însărăcit, valoarea îmbogăţirii sale. Creditorul este cel însărăcit, iar debitorul este cel îmbogăţit. Dacă debitorul, nu-şi îndeplineşte obligaţiunile de restituire, creditorul poate înainta o acţiune în justiţie, prin care să pretindă restituirea.
40. Îmbogățirea nejustificată presupune, de fiecare dată, o majorare a patrimoniului persoanei îmbogățite din contul patrimoniului persoanei dezavantajate.
41. Pentru ca îmbogăţirea fără justă cauză să dea naştere raportului obligaţional de restituire, trebuie îndeplinite următoarele condiţii: 1.Să existe o îmbogăţire a debitorului (ea poate avea loc fie prin dobîndirea unui bun, efectuarea unor lucrări sau prin evitarea unor cheltuieli). Exemplu: prestarea unei munci neremunerate. 2. Să existe o însărăcire a creditorului, care poate consta în: Ieşirea din patrimoniu a unui bun; Prestarea unor servicii neremunerate; Efectuarea unor cheltuieli, etc.
42. Alături de contract şi delict, îmbogăţirea nejustificată reprezintă o sursă autonomă de obligaţii. Normele cu privire la îmbogăţire nejustificată au drept scop să asigure restabilirea echilibrului patrimonial, or nimeni nu se poate îmbogăţi în detrimentul altuia fără a avea un temei legal. În condiţiile legii, cel îmbogăţit este obligat să restituie sau să plătească echivalentul în bani a îmbogăţirii celui pe seama cui s-a realizat această îmbogăţire nejustificată.
43. Regula de bază scoate în evidenţă elementele care trebuie întrunite pentru a ne regăsi în prezenţa raportului obligaţional de îmbogăţire nejustificată.
44. În primul rând, trebuie să existe un debitor al obligaţiei de restituire (persoana îmbogăţită) şi un creditor (persoana dezavantajată). Conform regulii, există două părţi, dintre care una a realizat o îmbogăţire nejustificată, iar cealaltă a suferit un dezavantaj. Efectul regulii rezidă în a genera un raport obligaţional, în cadrul cărei persoana îmbogăţită să datoreze restituirea îmbogăţirii, iar persoana dezavantajată - să fie îndreptăţită să pretindă această restituire. Nu contează dacă între părţi a existat sau nu un raport obligaţional (contractual sau de altă natură) până la realizarea îmbogăţirii. Astfel, creditorul va putea pretinde restituirea îmbogăţirii, indiferent dacă ea rezultă dintr-un contract declarat nul, dacă plata a fost făcută din greşeală unei persoane, în lipsa oricărei obligaţii de a plăti, dacă bunul a fost folosit în lipsa unui contract sau dacă plata datorată a fost achitată repetat. Similar, nu contează dacă îmbogăţirea realizată este

conferită direct de creditor debitorului, sau dacă este mediată prin transfer din partea unui terț.

45. Modul în care s-a realizat îmbogăţirea, şi în mod special faptul dacă a consimţit sau nu la îmbogăţire, va conta pentru determinarea cuantumului restituirii. Se cere de scos în evidenţă că regula generală nu cere ca acţiunile care au dus la obţinerea avantajului să fie făcute din greşeală sau să fie ilicite. Pentru calificarea avantajului ca îmbogăţire, care urmează a fi restituită, trebuie ca îmbogăţirea să fie calificată drept „nejustificată".
46. Conform art. 1984 Cod civil, *o persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său. În scopul constatării dacă o persoană a obținut o îmbogățire și a mărimii acesteia nu se ia în considerare dezavantajul pe care persoana îmbogățită l-a suferit în schimbul îmbogățirii sau după îmbogățire.*
47. Potrivit art. 1985 Cod civil, *o persoană este dezavantajată prin micşorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia, în scopul constatării dacă o persoană a suferit un dezavantaj și a mărimii acestuia nu se va lua în considerare îmbogățirea pe care această persoană a obținut-o în schimbul dezavantajului sau după dezavantaj.*
48. În conformitate cu prevederile art. 1986 Cod civil, *o îmbogăţire se atribuie la dezavantajul altuia, în special: b) dacă persoana dezavantajată prestează un serviciu sau execută o lucrare în folosul persoanei îmbogățite, d) dacă un bun al persoanei îmbogățite este îmbunătățit de către persoana dezavantajată; sau e) dacă persoana îmbogățită este eliberată de o obligație de către persoana dezavantajată. (2) O îmbogăţire se poate atribui la dezavantajul altuia chiar dacă îmbogăţirea şi dezavantajul nu sunt de acelaşi tip sau aceeaşi valoare.*
49. Potrivit prevederilor art. 1992 Cod civil, *economisire se consideră micşorarea bunurilor sau majorarea obligațiilor pe care persoana îmbogățită, în împrejurări specifice ei, le-ar fi suportat dacă nu obținea îmbogățirea. Valoarea bănească și economisirea se apreciază la momentul în care persoana îmbogățită a obținut îmbogățirea.*
50. În speța dedusă judecății, instanța constată că potrivit antecontractului privind investirea capitalului în construcții nr. 121/KRS-4, SRL „Kirsan Com" s-a obligat să contruiască încăperea locativă nr. *****, din str. *****, pentru care Valentin Zlati urma să achite prețul bunului viitor 38000 euro, ceea ce denotă faptul că părțile au avut intenția de a semna contractul de vânzare-cumpărare.
51. Astfel, în temeiul antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020, s-a constat că Valentin Zlati a transferat în contul SRL „Kirsan **Com" o plată de 1 107 586,14 lei.**

52. La 31.03.2023 Valentin Zlati şi SRL „Kirsan Com” a fost încheiat contractul de vînzare - cumpărare nr. 1-366, obiect a cărui a constituit apartamentul *****, din str. *****, **mun.** Chişinău.
53. Conform p. 3.1. al contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023, părţile au convenit că **preţul bunului este de 912 753,14 lei,** care a fost achitat integral de Valentin Zlati până la semnarea contractului, prin depunerea banilor pe contul SRL „Kirsan Com”, ultima plată fiind la 24.03.2023.
54. Totodată, potrivit prevederilor art. 312 alin. (1)-(2) Cod civil, *Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.*
55. Conform prevederilor art. 323, lit. a) a Codului 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.*
56. Prin prisma art. 1027 a Codului civil, *Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.*
57. Conform prevederilor art. 1028 a Codului civil, *Dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.*
58. Prin esenţa sa, contractul de vânzare - cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023 a constituit un act juridic final, al raporturilor ce au avut loc între Valentin Zlati şi SRL „Kirsan Com”, întocmit în forma prevăzută de lege, prin care s-au stabilit definitiv drepturile şi obligaţiile părţilor, implicit clauza privind preţul bunului imobil.
59. Or, Valentin Zlati în calitate de beneficiar și-a onorat întocmai obligațiunile ce reies din contractul cu privire la investirea capitalului în construcția imobilului, încheiat la 12.06.2020, iar ulterior din contractul de vânzare-cumpărare din 31.03.2023.
60. În această ordine de ide, instanța constată că reclamantul Valentin Zlati a efectuat o supraplată în sumă de 194833 lei în contul SRL „Kirsan Cum”, care constituie o sumă reținută nejustificat şi ilegal de SRL „Kirsan Corn”, de după încheierea contractului de vânzare - cumpărare nr. 1 -366 din 3 1.03.2023.
61. Or, anume în temeiul antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020 și contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023, întocmite în

formă autentică, părţile, au stabilit definitiv preţul bunului imobil în mărimea de 912753,14 lei.

62. Astfel, instanța constată indubitabil că pârâta SRL „Kirsan Com”, este persona nejustificat îmbogățită, iar drept urmare sumele care depăşesc prețul bunului anterior achitat, în beneficiul SRL „Kirsan Com” cu titlu de preţ a bunului viitor conform antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020, urmează a fi restituită reclamantului Valentin Zlati.
63. Cât privește argumentele invocate de partea pârâtă cu referire la factura nr. AAQ0523221 din 31.03.2023 emisă de SRL „Kirsan Com”, în special în partea care se referă la suma de 194823 lei, precum şi la Actul de verificare a decontărilor reciproce datat cu 11.04.2024, instanța le apreciază critic din următoarele considerente:
64. Conform prevederilor art. 309 alin. (1) Codului civil, *Actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege.*
65. Iar potrivit art. 312 alin. (1) Cod Civil, *Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic*.
66. Astfel, SRL „Kirsan Com” nu se regăseşte în situaţia, în care actele sale unilaterale, ar putea da naştere la anumite obligaţii pentru Valentin Zlati, în lipsa unui acord de voinţă a acestuia. La fel, instanța ține să menționeze, că pârâta SRL „Kirsan Com” nu a prezentat careva probe că reclamantul Valentin Zlati şi-a manifestat consimţământul la încheierea facturii nr. AAQ0523221 din 31.03.2023 emisă **de** SRL „Kirsan Com”, precum şi la Actul de verificare a decontărilor reciproce datat cu 11.04.2024. Deci, în lipsa unui eventual acord valabil de voinţă a reclamantului, aceste acțiuni nu pot da naștere unor obligații din partea reclamantului.
67. Or, contrar circumstanţelor invocate de SRL „Kirsan Com” în factura nr. AAQ0523221 din 31.03.2023 emisă de SRL „Kirsan Com” şi Actul de verificare a decontărilor reciproce datat cu 11.04.2024, precum că suma **de** 194823 lei, ar constitui o pretinsă despăgubire, **nu corespunde circumstanțelor faptice stabilite, așa cum reclamantul** Valentin Zlati**,** nu și-a exprimat acordul asupra lor și nu a semnat actele date. Astfel, reclamantul nu a avut şi nu are nici o obligaţie valabilă de plată a prejudiciului față de SRL „Kirsan Com”.
68. În această ordine de idei, este cert faptul că factura nr. AAQ0523221 din 31.03.2023 emisă de SRL „Kirsan Com”, în special în partea care se referă la suma de 194823 lei şi Actul de verificare a decontărilor reciproce datat cu 11.04.2024 nu poate produce careva efecte juridice.
69. Așadar, eliberarea facturii nr. AAQ0523221 din 31.03.2023 de SRL „Kirsan Com”, în special în partea care se referă la suma de 194823 lei şi Actul de

verificare a decontărilor reciproce datat cu 11.04.2024, nu este nimic altceva, decât modificarea unilaterală a clauzelor antecontractului nr. 121/KRS-24 din 12.06.2020 și contractului de vânzare cumpărare nr. 1-366 din 31.03.2023.

70. La fel, instanța ține să menționeze că potrivit Acordului nr. 24/03 din 24.03.2023, **nu rezultă** că părţile Valentin Zlati şi SRL „Kirsan Com", **ar fi convenit la** un **oarecare prejudiciu,** şi că acest prejudiciu ar fi anume suma de 194823 lei.
71. Prin urmare, instanța a stabilit că în realitate, nu există un act juridic valabil, în temeiul cărui Valentin Zlati şi SRL „Kirsan Com" să fi convenit la obligaţia de plată în contul SRL „Kirsan Com" a cărorva prejudicii**. Iar în lipsa** unui acord asupra unui prejudiciu SRL „Kirsan Com" nu este îndreptăţit să pretindă aceste despăgubiri de la reclamantul Valentin Zlati.
72. Potrivit art.121 CPC, *instanța judecătorească reține spre examinare și 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.*
73. În consecinţă, conform art.130 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*
74. Având în susţinere dispoziţiile legale menţionate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Valentin Zlati către SRL „Kirsan Com" privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată urmează a fi admisă.
75. Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține că conform art.94 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*
76. Conform art.96 CPC, (1) *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.*
77. După cum s-a constatat în cadrul şedinţei de judecată în urma cercetării înscrisurilor prezentate, urmează că cheltuielile de asistenţă juridică suportate de către reclamant constituie 8000 lei, confirmat prin bonul de plată din seria DAA nr.02088615 (f.d.149-150). La fel, instanţa de judecată relevă că

reclamantul în legătură cu depunerea acţiunii în instanţă, a achitat taxa de stat în mărime de 5 845,00 lei, fapt confirmat cu ordinul de plată nr. A 002808 98363696 din 10.06.2023 (f.d. 4 verso).

78. Reieşind din soluţia adoptată asupra fondului cauzei, instanţa de judecată consideră că aceste cheltuieli de judecată urmează a fi încasate din contul pârâtei.
79. Prin urmare, raportând normele vizate la caz, reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, instanța de judecată consideră necesar de a încasa din contul pârâtului SRL ,,Kirsan Com" cheltuielile de judecată suportate de către reclamant Valentin Zlati și anume cheltuieli de judecată în mărime de 13 845,00 lei.
80. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă al R. Moldova, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată la acțiunea înaintată de Zlati Valentin către SRL ,,Kirsan Com" (în procedura accelerată de restructurare) privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la SRL ,,Kirsan Com" (în procedura accelerată de restructurare) c/f 1003600025092, în beneficiul lui Zlati Valentin IDNP *****, suma de 194 833, 00 (o sută nouăzeci și patru mii opt sute treizeci și trei, 00) lei.

Se încasează de la SRL ,,Kirsan Com" (în procedura accelerată de restructurare) c/f 1003600025092, în beneficiul lui Zlati Valentin IDNP *****, cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 13 845, 00 (treisprezece mii opt sute patruzeci și cinci, 00) lei.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Ghercavii Svetlana