Dosarul: nr. 2a-1510/24 Judecător: Grigore Manoli
2-22061511-02-2a-12042024

D E C I Z I E

25 iunie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Olga Cojocaru și Andrei Cașcaval

Grefier Ecaterina Mihailov

examinând în ședință publică apelul declarat de ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 octombrie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Melisa împotriva „Noviconsvit" S.R.L privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalităților,

c o n s t a t ă:

La data de 03.05.2022, avocatul Russ Sergiu în interesele lui Ursu Melisa a depus în instanță cererea de chemare în judecată formulată împotriva „Noviconsvit" S.R.L privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalității.

Întru motivarea acțiunii a indicat că la data de 07.03.2017, între „Noviconsvit" S.R.L în calitate de executor şi Vasilache Mihail în calitate de beneficiar a fost încheiat contractul de investiție nr. 53/Z din 07.06.2017 şi semnată anexa nr. 1 şi anexa nr. 2 la respectivul contract.

În temeiul contractului cu privire la investirea capitalului privat în spațiul locativ precum și al anexei nr.1, reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L şi-a asumat obligația să construiască şi/sau să organizeze construcția din contul investițiilor beneficiarului şi să transmită în proprietatea ultimului apartamentul nr.53, cu două camere, cu suprafața totală de 83 m.p., la etajul 7, cu nr. cadastral 0100417.649.04, amplasat pe str. Zaikin nr. 51, mun. Chişinău, conform planului general al proiectului „complexul locativ din str. Zaikin 51", iar investitorul beneficiar s-a obligat să achite costul bunului construit. Conform anexei nr.2 la contractul de investiție nr.53/Z din 07.06.2017, costul apartamentului menționat a fost stabilit în sumă de 49.800 euro.

Conform p.3 al anexei nr. 1 la contractul de investiție nr.53/Z din 07.06.2017, întreprinderea pârâtă în calitate de executor s-a obligat să transmită apartamentul beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație în sem II al anului 2017.

De asemenea, conform p.4 al anexei nr. 1, întreprinderea pârâtă în calitate de executor s-a obligat să execute finisarea complexului în sem II al anului 2017.

Ulterior, în temeiul contractului de cesiune nr. 7544 din 23.06.2017, drepturile investitorului beneficiar in temeiul contractului nominalizat mai sus, au fost cesionate de către Vasilache Mihail în favoarea lui Ursu Melisa, care a obținut calitatea de beneficiar al contractului de investiție nr. 53/Z din 07.06.2017.

Totodată, prin acordul din 22.06.2017, administrația „Noviconsvit" S.R.L a confirmat notarului că prețul contractului investițional nr.53/Z din 07.06.2017, a fost achitat integral în favoarea "Noviconsvit" S.R.L, care este parte componentă a contractului de cesiune nr.7544 din 23.06.2017.

Solicită Ursu Melisa admiterea acțiunii și obligarea pârâtei „Noviconsvit" S.R.L să transmită reclamantei Ursu Melissa prin actul de predare-primire apartamentul nr.53, cu nr. cadastral 0100417.649.04, situat pe str.Zaikin nr.51, mun.Chişinău şi să elibereze actele necesare înregistrării în registrul bunurilor imobile (actul de predare primire, certificatul privind achitarea integral a prețului apartamentului, plan geometric al apartamentului, etc), încasarea din contul Noviconsvit" S.R.L în beneficiul reclamantei Ursu Melisa a sumei de 10.000 Euro, cu titlu de penalitate legală de întârziere în temeiul art.32 alin.(2) din Legea privind protecția consumatorului și încasarea din contul „Noviconsvit" S.R.L în beneficiul reclamantei Ursu Melisa a tuturor cheltuielilor de judecată suportate.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 octombrie 2023, acțiunea depusă de Ursu Melisa împotriva „Noviconsvit" S.R.L, privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalităților a fost respinsă.

La 26 octombrie 2023, Ursu Melisa a contestat cu apel hotărârea primei instanțe solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reclamantei.

În motivarea apelului apelanta a indicat că nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, o consideră ca ilegală și neîntemeiată, dat fiind faptului că instanța de fond absolut greșit a apreciat circumstanțele cauzei ce țin de achitarea prețului apartamentului în litigiu. Or, odată ce administratorul „Noviconsvit" S.R.L a declarant notarului că întreprinderea a încasat suma contractului, nu pot fi careva dubii în privința acestui fapt, chiar dacă şi eventual ceva nu s-a reflectat corect în contabilitatea pârâtului.

Susține că Ursu Melissa anume bazându-se pe declarația administratorului că întreprinderea a încasat prețul apartamentului de la Vasilache Mihail, a căzut de acord să încheie contractual de cesiune cu ultimul şi să-i achite această sumă de bani deja lui Vasilache M. personal, ca persoană fizică. Ursu Melissa nu era obligată să ceară de la Vasilache Mihail o careva recipisă odată ce ultimul a declarat notarului că a primit bani şi a semnat contractual de cesiune, unde anume astfel şi este menționat, conform, p. 3.1 (a) al contractului de cesiune nr. 7544 din 23.06.2017 că Ursu Melissa i-a achitat lui Vasilache Mihail costul apartamentului cesionat în sumă de 49.800 Euro integral până la semnarea acestui contract la notar. Absolut nici o obligație nu avea Ursu Melissa să achite în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L careva sume.

De asemenea, nu poate dispune Ursu Melissa de careva dovezi în ce mod Vasilache Mihai a achitat prețul apartamentului în beneficiul ,,Noviconsvit" S.R.L, or, după cum a menționat ea a crezut în totalitate în acel acord din 22.06.2017, conform căruia administratorul ,,Noviconsvit" S.R.L Vîrlan Vitalie a confirmat notarului că prețul contractului investițional nr.53/Z din 07.06.2017 a fost achitat integral în favoarea ,,Noviconsvit" S.R.L de către Vasilache Mihai.

Prin urmare, unicul motiv al netemeiniciei acțiunii constatate de instanța de fond, ce ține de dovada achitării banilor, este un motiv absolut greșit, care este pasibil a fi apreciat critic de instanța de apel. In fine, consideră că prima instanță neexpunând în motivarea hotărârii sale careva motive întemeiate din care a respins acțiunea, a încălcat legea şi principiile de bază ale unui proces echitabil. Or, în conformitate cu art.239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Conform art. 241 alin.(5) CPC, în motivarea hotărârii se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Solicită apelanta casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care de admis integral acțiunea reclamantei.

Reprezentantul apelantei Ursu Melissa avocatul Sergiu RUSS în ședința instanței de apel a susținut integral apelul declarat și a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul intimatului ,,Noviconsvit" S.R.L avocatul Sergiu Graur a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii primei instanțe ca legală și întemeiată.

Audiind reprezentanții părților, studiind materialele cauzei, Colegiul Civil consideră apelul ca fiind neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art.25 alin.(1) CPC, instanța trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților şi intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile şi explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în ședință de judecată.

În conformitate cu art.117 alin.(1) şi (2) CPC, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

În calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților şi ale altor persoane interesate în soluționarea pricinii, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

Conform prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.118 alin.(3) CPC, circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Dispozițiile art.130 alin.(1) CPC statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit dispozițiilor art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanței de apel derivă reieşind din dispozițiile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de apel reține că în conformitate cu prevederile art.5 CPC, ***orice persoană interesată este în drept*** să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, ***pentru a-şi apăra drepturile încălcate*** sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform art.10 alin.(1) Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit alin.(2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

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

Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Dispozițiile art.12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În temeiul art.13 alin.(1) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Prevederile alin.(2) indică că în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Alin.(3) indică statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Dispozițiile art.14 alin.(1) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.

Alin.(2) stabilește că nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.15 alin.(1) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.16 alin.(1) Cod civil apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;

h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului;

j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

k) alte căi prevăzute de lege.

În temeiul alin.(2) al aceluiași articol metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sânt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.8 alin.(1) şi (2) Cod civil (aici şi în continuare în redacția în vigoare la data realizării raportului juridic litigios), drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislației civile.

Drepturile şi obligațiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice;

b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor şi obligațiilor civile;

c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi şi obligații;

d) în urma creării şi dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege;

e) în urma elaborării de lucrări științifice, creării de opere literare, de artă, în urma invențiilor şi altor rezultate ale activității intelectuale;

f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane;

g) în urma îmbogățirii fără justă cauză;

h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

În conformitate cu art. 9 alin.(1) şi (2) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit dispozițiilor art.11 Cod civil apărarea dreptului civil se face prin:

a) recunoaşterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acțiunilor, prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) recunoaşterea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciilor;

h) încasarea clauzei penale;

i) repararea prejudiciului moral;

j) desființarea sau modificarea raportului juridic;

k) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

l) alte căi prevăzute de lege.

Repararea prejudiciilor reprezintă acea metodă de apărare a drepturilor civile încălcate, care dă posibilitate persoanei drepturile căreia au fost lezate să ceară repararea integrală a acestora (art.14).

În corespundere cu art. 512 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

Conform prevederilor art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În acord cu art.572 alin.(1) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Din materialele cauzei Colegiul a stabilit că în temeiul contractului cu privire la investirea capitalului privat în spațiul locativ precum și al anexei nr. 1, reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L şi-a asumat obligația să construiască şi/sau să organizeze construcția din contul investițiilor beneficiarului şi să transmită în proprietatea ultimului apartamentul nr. 53, cu două camere, cu suprafața totală de 83 m.p., la etajul 7, cu nr. cadastral

0100417.649.04, amplasat pe str. Zaikin nr. 51, mun. Chişinău, conform planului general al proiectului "Complexul locativ din str. Zaikin 51", iar investitorul beneficiar s-a obligat să achite costul bunului construit.

Conform anexei nr.2 la contractul de investiție nr.53/Z din 07.06.2017, costul apartamentului menționat a fost stabilit în sumă de 49.800 euro.

Conform p.3 al anexei nr.1 la contractul de investiție nr.53/Z din 07.06.2017, întreprinderea pârâtă în calitate de executor s-a obligat să transmită apartamentul beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație în sem II al anului 2017.

Conform p.4 al anexei nr.1 ,,Noviconsvit" S.R.L în calitate de executor s-a obligat să execute finisarea complexului în sem II al anului 2017.

Ulterior, în temeiul contractului de cesiune nr. 7544 din 23.06.2017, drepturile investitorului beneficiar au fost cesionate de către Vasilache Mihail în favoarea lui Ursu Melisa, care a obținut calitatea de beneficiar al contractului de investiție nr. 53/Z din 07.06.2017.

Invocând despre neonorarea de către pârât a obligațiilor asumate în temeiul contractului de investiție și imposibilitatea de a întra în posesie asupra bunului imobil contractat, la data de 03.05.2022, avocatul Russ Sergiu în interesele lui Ursu Melisa a depus în instanță cererea de chemare în judecată formulată împotriva ,,Noviconsvit" S.R.L, privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalității.

Fiind investită cu examinarea acțiunii depuse de reclamata Ursu Melisa prima instanță a conchis despre respingerea acesteia, invocând că în lipsa unor probe certe privind achitarea în beneficiul "Noviconsvit" S.R.L a costului apartamentului în sumă de 49.800 euro, nu poate fi admisă cerința avocatului Russ Sergiu în interesele lui Ursu Melisa prin care a solicitat obligarea ,,Noviconsvit" S.R.L să transmită actul de predare-primire și a actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului nr.53, cu nr. cadastral 0100417.649.04, situat pe str. Zaikin nr. 51, mun.Chişinău, atât timp cât nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este corectă.

În contextul pretențiilor deduse judecății Colegiul reiterează dispozițiile art.666 alin.(1) Codul civil (în redacția de până la intrarea în vigoare a L.P. nr.133 din 15.11.2018, M.O. nr. 467-479), contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 668 alin.(1) Cod civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

Potrivit probatoriul administrat se atestă că la data de 07.03.2017, între ,,Noviconsvit" S.R.L în calitate de executor și Vasilache Mihail în calitate de beneficiar a fost încheiat contractul de investiție nr. 53/Z din 07.06.2017 şi semnată anexa nr.1 şi anexa nr. 2 la respectivul contract.

Potrivit pct.10.4 din Contract, beneficiarul cu acordul executorului poate cesiona drepturile sale unei persoane terțe, drept realizat de Vasilache Mihail la 23.06.2017 care a cedat drepturile sale asupra bunului obiect al contractului precitat.

Conform pct.4.5 din contract, pârâtul-executor este obligat să prezinte la cererea beneficiarului toată informația și documentația necesară despre mersul construcției, astfel reclamanta/apelanta Ursu Melisa nu a solicitat de la pârât eliberarea informației și actelor confirmative privind mersul construcției, data dării în exploatare, existența sau lipsa de datorii financiare apărute în baza relațiilor contractuale între părți și reclamanta, dar nici a achitărilor efectuate de predecesorul Vasilache Mihail.

Conform prevederilor art.823 alin.(1) Cod civil, o creanță transmisibilă şi sesizabilă poate fi cesionată de titular (cedent) unui terţ (cesionar) în baza unui contract. Din momentul încheierii unui astfel de contract, cedentul este substituit de cesionar în drepturile ce decurg din creanță, dacă din contractul de cesiune nu rezultă un moment ulterior.

(2) Cesiunea creanței nu poate aduce atingere drepturilor debitorului şi nici nu poate face obligația acestuia mai oneroasă.

(3) Cedentul este obligat să remită cesionarului actele aferente creanței şi să-i pună la dispoziție informația necesară realizării ei.

(4) Sânt incesibile, sub sancțiunea nulității absolute, creanțele privitoare la încasarea pensiei alimentare și la repararea prejudiciului cauzat vieții şi sănătății persoanei, precum şi la alte drepturi legate de persoana creditorului.

(5) Creanța este incesibilă, sub sancțiunea nulității absolute, dacă, în virtutea naturii prestației sau relației între debitor și creditor, debitorul nu poate fi ținut în mod rezonabil să o satisfacă decât în folosul acestui creditor. Această regulă nu se aplică dacă debitorul și-a dat consimțământul la cesiune.

Conform art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art.121 CPC, 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.

La caz Colegiul reține că conform anexei nr. 2 la contractul de investiție nr. 53/Z din 07.06.2017, costul apartamentului menționat a fost stabilit în sumă de 49.800 euro.

Ulterior, în temeiul contractului de cesiune nr. 7544 din 23.06.2017, drepturile investitorului beneficiar au fost cesionate de către Vasilache Mihail în favoarea lui Ursu Melisa, care a obținut calitatea de beneficiar al contractului de investiție nr. 53/Z din 07.06.2017.

Totodată din conținutul acordului din 22.06.2017, se atestă că reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L ar fi confirmat prin semnătură că prețul contractului de investiții nr.53/Z din 07.06.2017, a fost achitat integral în favoarea „Noviconsvit" S.R.L parte componentă a contractului de cesiune nr. 7544 din 23.06.2017, doar că la materialele cauzei nu a fost prezentată o careva probă, care să confirme/susțină achitarea de facto de către Vasilache Mihail în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L a sumei de 49.800 euro și/sau achitarea acestei sume de Ursu Melisa în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L sau în beneficiul lui Vasilache Mihail.

Or, se reține că avocatul Russ Sergiu în interesele lui Ursu Melisa în conținutul cererii de chemare în judecată nu a indicat și nici pe parcursul examinării cauzei nu a comunicat prin ce modalitate a fost achitată suma de 49.800 euro, indicată în contract.

Drept urmare în lipsa unor probe certe privind achitarea în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L a costului apartamentului în sumă de 49.800 euro, nu poate fi admisă cerința

avocatului Russ Sergiu în interesele lui Ursu Melisa prin care a solicitat obligarea „Noviconsvit" S.R.L să transmită actul de predare-primire și a actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului nr.53, cu nr. cadastral 0100417.649.04, situat pe str. Zaikin nr. 51, mun. Chişinău, atât timp cât nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului.

Drept urmare, instanța de fond just a conchis că nu se poate ajunge la concluzia că reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L nu și-ar fi îndeplinit obligațiile ce rezultă din contract, în partea dării în exploatare în termenii prevăzuți a bunului imobil și transmiterii actului de predare-primire și a actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Referitor la pretenția din acțiune privind obligarea pârâtului de a transmite certificatul de achitare integral a prețului apartamentului instanța de apel o consideră ca neîntemeiată din motivul că la dosar lipsesc probe că pentru apartamentul respectiv s-ar fi achitat pârâtului prețul acestui apartament în mărime de 49 800 euro, convenit la pct.2.2. din Contractul de investiție, conform modului de achitare stipulat la pct.2.3 din contract, prevăzut la anexa n.2 a contractului.

În același context conform pct.3.1 din contract în obligațiunile beneficiarului să achite executorului plata pentru construirea imobilului conform graficului din anexa 3: Forma achitării- numerar sau prin transfer.

Totodată la materialele cauzei nu se regăsește un ordin de plată bancar sau prin transfer a prețului contractului de la beneficiarul inițial pârâtului „Noviconsvit" S.R.L.

Sub aspectul dat și având în vedere că din actele cauzei nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului, Colegiul consideră că instanța de fond justificat a conchis că pretenția reclamantei cu privire la transmiterea actului de predare-primire și a actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului nr. 53, cu nr. cadastral 0100417.649.04, situat pe str. Zaikin nr. 51, mun.Chişinău, este nefondată şi urmează a fi respinsă.

Alegațiile apelului cu privire la faptul că la caz apelanta nu poate dispune de careva dovezi în ce mod Vasilache Mihai a achitat prețul apartamentului în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L, și că ea a crezut în totalitate în acel acord din 22.06.2017, conform căruia administratorul „Noviconsvit" S.R.L Vîrlan Vitalie a confirmat notarului că prețul contractului investițional nr.53/Z din 07.06.2017 a fost achitat integral în favoarea „Noviconsvit" S.R.L de către Vasilache Mihai sunt declarative și lipsite de careva temei juridic dat fiindcă apelanta nu a prezentat în acest sens probe admisibile și pertinente.

Însă, contrar prevederilor art.118 alin.(1) CPC, care statuează că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, reclamanta/ apelanta, nu a confirmat și nu a demonstrat prin ce modalitate a fost achitată suma de 49.800 Euro, indicată în contract.

În conformitate cu prevederile art.122 alin.(1) din Codul de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În acest context, cu referire la confirmarea de achitare integrală a prețului contractului de cesiune a creanței din 23.06.2017, semnat de Vasilachi Mihail (f.d.14-15), instanța de apel o apreciază ca inadmisibilă, or, actul menționat, fără să se anexeze documentul contrabil de

strictă evidență de achitare a prețului contractului de cesiune a creanței din 23.06.2017 , nu are forță probantă pentru instanța de judecată.

În circumstanțele relatate, este cert că în lipsa unor probe certe privind achitarea în beneficiul ”Noviconsvit” S.R.L a costului apartamentului în sumă de 49.800 euro, cerința reclamantei Ursu Melisa privind obligarea ”Noviconsvit” S.R.L să transmită actul de predare-primire și a actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a apartamentului nr. 53, cu nr.cadastral 0100417.649.04, situat pe str. Zaikin nr.51, mun.Chişinău, este absolut neîntemeiată atât timp cât nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului.

Subsecvent, în conformitate cu art.1 din Legea nr.105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, consumator - orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesitații nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Potrivit art.6 lit.c) din Legea menționată, orice consumator are dreptul la remedierea sau înlocuirea gratuită, restituirea contravalorii produsului, serviciului ori reducerea corespunzătoare a prețului, repararea prejudiciului, inclusiv moral, cauzat de produsul, serviciul necorespunzător.

Conform prevederilor art.21 alin.(1) și (2) din Legea privind protecția consumatorilor, care stipulează că prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele şi condițiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opțional:

a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă şi să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), şi să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare);

b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) şi să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).

Din sensul normelor legale enunțate se reține că repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenului de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) poate fi revendicat de către consumator, doar odată cu solicitarea rezilierii contractului de prestare a serviciului.

Corespunzător, potrivit art.32 alin.(2) Legii nr.105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art.21 (16), de începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului (lucrării).

Astfel, în condițiile în care reclamanta Ursu Melisa nu a solicitat rezilierea contractelor, respectiv și pretenția privind încasarea penalității legale diminuate în mărime de 10.000 Euro, solicitată de a fi încasată ținând cont de prețul serviciului în temeiul art.art.32 alin.(2) din Legea nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, este neîntemeiată.

În acest sens, Colegiul civil atestă că instanța de fond corect a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Ursu Melisa împotriva ”Noviconsvit” S.R.L, privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalităților,, iar alegațiile apelantei în acest sens sunt declarative și lipsite de careva temei legal din motivele expuse supra.

Potrivit prevederilor art.94 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Cu referire la cheltuielile de judecată, fiind o cerință subsecventă celei principale, poartă soarta cerinței de bază, la fel urmând a fi respinsă.

În consecință, Colegiul civil concluzionează privind netemeinicia argumentelor apelului declarat de către Ursu Melisa şi legalitatea hotărârii primei instanțe, situație în care se impune respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Or, potrivit Hotărârii Curţii Constituționale nr.3 din 20.01.2015, §41 importanța principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență există nu doar pentru indivizi, dar în egală măsură şi pentru autoritățile publice şi private, în măsura în care legalitatea vizează actele agenților publici, exigența este ca aceștia să acționeze în limitele atribuțiilor care le-au fost conferite de lege, motiv din care, instanța de judecată nu constituie o excepție de la regulă.

Astfel, sacrificarea principiului preeminenței dreptului în sensul impunerii unei alte conduite decât cea prescrisă de către legislator va avea inter alia drept efect defavorizarea procesuală a intimatului, deoarece asemenea acțiuni nu pot fi admise de către instanța de judecată decât în condițiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acțiunile arbitrare ale instanțe sunt incompatibile testului de imparțialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat.

Imparțialitatea este esențială pentru îndeplinirea adecvată a funcției judiciare, ea privește nu doar hotărârea însăși, ci şi întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

Mai mult decât atât, potrivit definiției date în jurisprudența CtEDO noțiunii de certitudine legală, se menționează inter alia că legislația națională trebuie să fie expusă cu o suficientă precizie pentru a oferi posibilitatea persoanelor de a-şi reglementa comportamentul în sensul posibilității obținerii unor ”consultații adecvate” de a prevedea în caz de necesitate la un nivel rezonabil, consecințele, ce pot surveni în rezultatul anumitor acțiuni (Sunday Times v UK 26.04.1979, § 49).

Certitudine legală impusă inter alia regulilor de procedură civilă în calitate de condiție sine qua non a unui proces echitabil, vizează atât drepturile reclamantului, cât şi ale pârâtului, motiv pentru care instanța de judecată, nu este în drept de a substitui voința legislatorului materializată în conținutul normelor de drept de procedură civilă și cele materiale.

Conform dispozițiilor art.1 alin.(3) al Constituției Republicii Moldova, în lumina interpretărilor date în jurisprudența constantă a Curţii Constituționale, (hotărârea Curţii Constituționale nr.2 din 19.01.1998, publicată în Monitorul Oficial nr.12-13/8 din 19.02.1998), una din caracteristicile constituționale ale statului de drept o constituie obligațiunea statului, autorităților lui publice, instituțiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuțiilor lor stabilite de Constituție şi Legi, iar instanța de judecată nu constituie o excepție în acest sens.

Drept urmare celor expuse, dat condițiile în care instanța de fond corect a aplicat normele de drept material și procedural, instanța de apel a constatat legalitatea hotărârii instanței de fond, argumentele contrare ale apelantei fiind combătute prin concluziile mai sus, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de ***** .

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 octombrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Melisa împotriva ”Noviconsvit” S.R.L , privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalităților.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Olga Cojocaru

Andrei Cașcaval

Dosarul:nr.2a-1510/24 Judecător: Grigore Manoli

2-22061511-02-2a-12042024

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

25 iunie 2024 mun. Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Olga Cojocaru și Andrei Cașcaval

Grefier Ecaterina Mihailov

examinând în ședință publică apelul declarat de ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 octombrie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Melisa împotriva ”Noviconsvit” S.R.L privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalităților.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 octombrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Melisa împotriva ”Noviconsvit” S.R.L, privind transmiterea actului de predare-primire și actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, încasarea penalităților.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Olga Cojocaru

Andrei Cașcaval