Dosarul nr. 2-1879/24
2-24010810-12-2-26012024

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

3 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa de judecată compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Alexei Maria
Grefier Morozov Sabrina
Interpret Grosu Victoria

cu participarea reprezentantului pârâtului Metropolis City SRL – avocatul Frija Andrei, în lipsa reclamantului Țurcan Daniil și reprezentantului reclamantului, avocatul Spalatu Veaceslav – fiind citați în mod legal,

examinând în şedinţă publică, în sediul instanței, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Țurcan Daniil împotriva Metropolis City SRL cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății, încasarea prejudiciului material și moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a constatat:

Argumentele participanților la proces.

La 19 ianuarie 2024, Țurcan Daniil s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Metropolis City SRL cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății, încasarea prejudiciului material și moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, în fapt, la ***** între pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City, denumit în continuare vânzător, pe de o parte și reclamantul Țurcan Daniil, denumit în continuare cumpărător, pe de altă parte, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății cu nr.*****, care a fost autentificat de către notarul Reşetnicov Ala.

Menționează că conform pct.1.1 al contractului vizat supra vânzătorul s-a obligat să asigure construirea, pe riscul său din contul mijloacelor bănești a cumpărătorului și să îi predea în proprietate bunul imobil construit, având caracteristicile conform condițiilor prezentului contract, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul convenit și să îl recepționeze, după dare în exploatare.

Afirmă că imobilul ce urma a fi construit din contul și pentru cumpărător este situat în ***** constituit din unitatea în condominiu -încăperea- bun viitor cu *****, cu suprafața totală conform documentației de proiect de 55, 6m.p., cu numărul cadastral *****, împreună cu cota parte indiviză în condominiu care îi revine încăperii din construcția în care este amplasată și din terenul necesar exploatării construcției.

Susține că conform pct.1.4. și 4.1.1. al contractului vizat supra, vânzătorul s-a obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a bunului imobil și a construcției în componența căreia intră bunul imobil până la data de 30 septembrie 2024.

Indică că conform actului de verificare a decontărilor reciproce contrasemnat de către pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City se constată faptul că, reclamantul Țurcan Daniil începând cu data de 02 iunie 2022 - 16 iunie 2023 a efectuat plăți în adresa vânzătorului în sumă totală de 370 672 lei, astfel respectând și asigurând obligația contractuală a cumpărătorului de a achita la timp plata contractuală.

Relevă că, însă, de la data încheierii contractului până în luna iulie 2023 reclamantul Țurcan Daniil a observat o stagnare semnificativă a desfășurării lucrărilor de construcției conform prevederilor contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcției cu rezerva proprietății cu nr.***** din data de *****, fapt ce la determinat pe cumpărător să se documenteze care ar fi cauza stagnării lucrărilor de construcție.

Notează că prin urmare, reclamantul Țurcan Daniil constată faptul că până în prezent pârâtul SRL Metropolis City, nu-și onorează conștiincios obligațiunile contractuale în raport cu cumpărătorul, privind construirea în termen a bunului imobil conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății cu nr.***** din data de *****, drept urmare, determinându-l pe reclamantul Țurcan Daniil să înainteze în adresa pârâtului, SRL Metropolis City declarația de rezoluțiune unilaterală din data de 18 iulie 2023, care a fost recepționată de către pârât, fapt confirmat prin avizele de recepție nr.***** şi nr.*****.

Accentuează că ca urmare a expedierii declarației de rezoluțiune vizat supra, la data de 10 august 2023 cu nr.de ieșire 10, pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City prin intermediul administratorului Strogoteanu Valentin, a expediat reclamantului Țurcan Daniil un răspuns, conform căruia se comunică faptul că, pârâtul a examinat declarația de rezoluțiune, pârâtul nu se opune rezoluțiunii contractului, însă, a propus reclamantului semnarea în fața notatului a unui acord de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății cu nr.***** din data de *****, cu rambursarea sumei datorate în rate conform unui grafic prestabilit.

Susține că la numeroase încercări ale reclamantului Țurcan Daniil adresate pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City, de a face o programare la notarul cu care lucrează pârâtul, din luna august 2023 până în decembrie 2023, pârâtul a comunicat reclamantului diferite pretexte nejustificate despre imposibilitatea programării la notar în vederea semnării în fața notarului a acordului de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție vizat supra.

Relevă că faptul că până în prezent nu a fost organizat din partea pârâtului semnarea în fața notarului a acordului de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție vizat supra, a determinat reclamantul să considere că pârâtul manifestă o atitudine de rea-credință în raport cu litigiul apărut și soluționarea acesteia pe care amiabilă extrajudiciară, ceea ce în final a determinat reclamantul să se adreseze cu prezenta acțiune în instanța de judecată pentru a fi admise integral pretențiile invocate.

Menționează că ținând cont de cele expuse mai sus și conducându-se de prevederile legislației în vigoare, în conformitate cu prevederile art.166-167 Cod de procedură civilă, reclamantul Țurcan Daniil, solicită: a admite integral prezenta cerere de chemare în judecată. A constata rezolvit contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății cu nr.***** din data de *****, având la bază declarație de rezoluțiune unilaterală din data de 18 iulie 2023. A dispune încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis

City în beneficiul lui Țurcan Daniil prejudiciul patrimonial în mărime de 370 672 lei (suma de bani investiți în construcția imobilului). A dispune încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City" în beneficiul lui Țurcan Daniil prejudiciul moral în mărime de 50 000 lei. A dispune încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City în beneficiul lui Țurcan Daniil cheltuielile de judecată privind plata taxei de stat în mărime de 11 300 lei. A dispune încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City în beneficiul lui Țurcan Daniil cheltuielile de judecată privind plata cheltuielilor poștale. A dispune încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City în beneficiul lui Țurcan Daniil cheltuielile privind asistența juridică acordată de către avocat.

Invocă că conform prevederilor pct.1.1 al contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății cu nr.***** din data de *****, vânzătorul s-a obligat să asigure construirea, pe riscul său din contul mijloacelor bănești a cumpărătorului şi să îi predea în proprietate bunul imobil construit, având caracteristicile conform condițiilor prezentului contract, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul convenit și să recepționeze, după dare în exploatare.

Relevă că conform pct.1.4. şi 4.1.1. al contractului vizat supra, vânzătorul s-a obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a bunului imobil și a construcției în componența căreia intră bunul imobil până la data de 30 septembrie 2024.

Notează că potrivit pct.5.1.3 al contractului vizat supra, cumpărătorul este în drept să ceară rezoluțiunea prezentului contract, în cazul neexecutării obligațiunilor asumate de către vânzător.

Susține că potrivit pct.7.1 al contractului vizat supra, contractul poate fi rezoluționat și în mod unilateral, prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante, în caz de neexecutare.

Menționează că conform pct.7.3 al contractului vizat supra, în cazul rezoluțiunii la inițiativa cumpărătorului, în acest caz, vânzătorul trebuie să restituie cumpărătorului toate sumele încasare în decurs de 45 zile lucrătoare, din data recepționării notificării expediate de către cumpărător- vânzătorului.

Indică că în corespundere cu 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 şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Afirmă că 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 părţi la raportul juridic.

Invocă că conducându-se de prevederile art.11 alin.(2) Cod civil, analizând circumstanțele de fapt ale prezentei cereri de chemare în judecată, și mai cu seamă acțiunile / inacțiunile pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City, ultimul manifestă o atitudine de rea-credință în raport cu reclamantul Țurcan Daniil, prin încălcarea clauzelor contractuale și ne restituirea banilor investiți în construcție, or, 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.

Accentuează că conform art.184 alin.(1) Codul civil, persoana juridică răspunde pentru obligațiile sale cu tot patrimoniul ce îi aparține.

Notează că conform prevederilor art.395 pct.9 Codul civil, dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligației ori de reducere a obligației corelative se prescrie extinctiv la data

prescrieri extinctive a obligației a cărei neexecutare întemeiază rezoluțiunea sau reducerea obligației corelative.

Relevă că conform art.774 alin.(1) Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este îndrept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Indică că conform art.775 alin.(1) Codul civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Iar în corespundere cu art.776 Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Susține că în corespundere cu art.901 alin.(1) Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

Relatează că conform art.16 alin.(1), lit. i) Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii prin rezoluțiunea contractului.

Menționează că potrivit art.20 alin. (1)-(4) Cod civil, dacă prin lege nu se prevede altfel, persoana răspunde numai pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa săvârșită cu vinovăție sub forma intenției sau imprudenței.

Notează că conform art.906 alin. (1) Cod civil, dacă creditorul face debitorului o notificare referitoare la faptul neexecutării obligației sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare și notificarea este expediată ori făcută corect, atunci întârzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte. Notificarea produce efecte din momentul în care ar trebuit să ajungă în circumstanțe normale.

Afirmă că conform art.915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutarea obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Invocă că conform art.916 alin.(1)-(2) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor o obligației contractuale este esențială.

Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Relevă că în conformitate cu art.920 alin.(1) Cod civil, în cazul în care obligațiile debitorului rezultate din contract nu sunt divizibile, creditorul are dreptul la rezoluțiunea contractului doar în întregime (rezoluțiune totală).

Susține că în corespundere cu art.921 alin(1)-(2) Cod civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Accentuează că 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 declararea rezoluțiuni într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

Indică că conform art.925 alin.(1)-(3) Cod civil, prin efectul rezoluțiuni se sting obligațiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligații. Cu toate acestea, rezoluțiunea nu afectează stipulațiile contractului privitoare la soluționarea litigiilor sau alte clauze care sunt destinate aplicării chiar și după rezoluțiune.

Relatează că creditorul care declară rezoluțiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalitățile acumulate la data rezoluțiunii și, suplimentar, are aceleași drepturi la despăgubiri sau penalități pe care le-ar fi avut dacă obligațiile stinse prin efectul rezoluțiuni ar fi fost neexecutate. În privința acestor obligații stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluțiune.

Notează că conform art.926 alin.(1)-(2) Cod civil, prin efectul rezoluțiuni o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părți contractante le revin obligații de restituire, obligațiile sânt corelative. Dacă prestația a constatat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

Menționează că conform art.930 alin.(1), lit.a) şi b) Cod civil, debitorul obligației de restituire este ținut: a) să plătească (la momentul executări) valoarea prestației care nu este transferabilă sau care încetează să fie transferabilă înainte de apariția obligației de restituire; b) să plătească recompensă pentru reducerea valorii prestației supuse restituirii ca urmare a înrăutățirii stării prestației între momentul executării și momentul când a apărut obligația de restituire.

Relatează că conform art.934 alin.(1)-(4) Cod civil, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată. Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecința directă și necesară a neexecutării. Prejudiciu reparat prin despăgubiri cuprinde și prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs. Prejudiciul cuprinde prejudiciul patrimonial și nepatrimonial (moral).

Invocă că conform art.935 alin.(1)-(2) Cod civil, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru prejudiciul nepatrimonial cauzat prin neexecutarea obligației dacă neexecutarea încalcă un drept personal nepatrimonial, dacă creditorul este consumator, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.

Susține că despăgubirile pentru prejudiciul nepatrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va oferi o satisfacție echitabilă creditorului, având în vedere toate împrejurările cazului.

Afirmă că conform art.936 alin.(1) Cod civil, despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor.

Notează că conform art.941 Cod civil, în cazul în care a declarat rezoluțiunea totală sau parțială pentru neexecutare și nu a încheiat un contract de substituire, dar prestația are un preț de piață creditorul poate cere, dacă sunt întrunite condițiile pentru a cere despăgubiri, de la debitor

despăgubiri egale cu diferența dintre prețul contractual și prețul de piață la data rezoluțiunii precum și poate cere de la debitor despăgubiri pentru partea nereparată a prejudiciului.

Indică că conform art.944 alin.(1) Cod civil, în cazul în care o obligație de a da sau de a face, alta decât una de a plăti o sumă de bani, nu este executată la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere asupra echivalentului în bani al părții neexecutate a obligației, din data imediat următoare scadenței până la data executării corespunzătoare, la rata prevăzută la art. 874 ori la altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Dacă obligația neexecutată are obligație corelativă pecuniară, mărimea acestei obligații corelative va constitui echivalentul în bani a obligației neexecutate.

Relatează că potrivit at.19 Codul civil, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcări dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat). Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice și psihice, precum și diminuarea calității vieții.

Menționează că cu referință la circumstanțele de fapt și normele juridice sus expuse, în privința prejudiciului patrimonial reclamantul Țurcan Daniil, pretinde de la pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City, banii investiți în mărime de 370 672 lei.

Afirmă că conform art.623 indice 24 Cod civil, despăgubirile trebuie determinate în valuta care corespunde cel mai bine prejudiciului suferit de creditor.

În corespundere cu art.623 indice 13 Cod civil, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru prejudiciul nepatrimonial cauzat prin neexecutarea obligației dacă neexecutarea încalcă un drept personal nepatrimonial, dacă creditorul este consumator, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege. Despăgubirile pentru prejudiciul nepatrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va oferi satisfacție echitabilă creditorului, având în vedere toate împrejurările cazului.

Relevă că astfel, după cum s-au expus mai sus, reclamantul Țurcan Daniil consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice și psihice suportate drept urmare a sustragerii de bunuri sus nominalizate, bunuri a căror valoare pentru familia Baciu a fost estimată ca fără de preț, fiindcă acele bunuri reprezenta averea familiei și toată amintirea vieții familiare, a cărui pierdere reprezintă o daună considerabilă.

Consideră reclamantul Țurcan Daniil că suma de 50 000 lei, drept prejudiciu moral, ce pretinde de la pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată Metropolis City ar fi o sumă bănească fixă echitabilă și suficientă pentru a acoperi suferințele morale cauzate lui și întregii sale familii, fiindcă au fost pierdute și bunurile de valoare ce a aparținut și altor membri de familie.

Relatează că în acest context, că CEDO a făcut o serie de aprecieri notabile în ceea ce privește proba prejudiciului moral, constatând în repetate rânduri în jurisprudența sa că, proba faptei ilicite este suficientă, urmând ca prejudiciul și raportul de cauzalitate să fie prezumate, instanțele urmând să deducă producerea prejudiciului moral din simpla existență a faptei ilicite denatură să producă un asemenea prejudiciu și a împrejurărilor în care a fost săvârșită, soluția fiind determinată de caracterul subiectiv, intern al prejudiciului moral, proba sa directă fiind practic imposibilă.

Susține că de asemenea, conform prevederilor pct.4 din Hotărârea Plenului CSJ nr.9 din 09 octombrie 2006, unde se recomandă instanțelor judecătorești ca la pronunțarea hotărârii în latura

ce ține de încasarea prejudiciului moral, după criteriul domeniului personalității umane încălcate, prejudiciile delictuale pot fi clasificate în felul următor: a) prejudicii cauzate personalității fizice; b) prejudicii cauzate personalității afective, categorie în care intră suferințele de categorie psihică; c) prejudicii cauzate personalității sociale (cinstea, onoarea, demnitatea, viața privată, numele, pseudonumele etc.); d) prejudicii cauzate persoanelor juridice (afirmații făcute în presă și pe altă cale care se consideră neadevărate etc.).

Indică că în cauzele Danev c. Bulgariei și Iovtchev c. Bulgariei, CEDO a reținut în esența încălcarea Convenției, după ce a considerat că abordarea formalistă a instanțelor naționale, care atribuiseră reclamantului obligația de a dovedi existența unui prejudiciu moral cauzat de fapta ilegală, prin dovezi susceptibile să confirme manifestări externe ale suferințelor lui fizice sau psihologice avuseseră ca rezultat privarea reclamantului de despăgubirea pe care ar fi trebuit să o obțină.

Afirmă că la fel, în temeiul art.96 alin.1 și 1^{1}) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Notează că cheltuielile menționate la alin.1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Invocă că în această cauză civilă, cheltuielile de judecată suportate de reclamant pentru asistenta juridică acordată de avocat; caracterul real al acestei plăți va fi confirmat prin bonurile de plată și Raportul privind activitatea avocatului pe întreg litigiu; necesitatea asistenței juridice fiind determinată de dreptul reclamantului de a beneficia de o apărare calificată, iar caracterul rezonabil al acestei compensații este determinat de volumul de lucru prestat de avocat prin implicarea la etapa prejudiciară, cât și la întocmirea cererii de chemare în judecată cu participarea avocatului în cardul ședințelor de judecată ce vor urma.

Indică că articolul 39 alin.2) și 10) din Codul de procedură civilă, prevede că acțiunea împotriva unei persoane juridice sau a unei alte organizații poate fi intentată și în oricare dintre sediile instanței de la locul de aflare a bunurilor acestora.

Afirmă că acțiunea în apărare a drepturilor consumatorului poate fi intentată și în oricare dintre sedile instanței de la domiciliul reclamantului sau în oricare dintre sedile instanței de la locul încheierii sau executării contractului.”

Relevă că potrivit art.1 din Legea Republicii Moldova nr.105 din 13 martie 202, privind protecția consumatorilor, se definesc următoarele noțiuni principale: consumator -orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure oricare comandă, procură sau folosește produse, servici pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională.; produs - bun destinat consumului sau utilizării individuale; sânt, de asemenea, considerate produse energia electrică, energia termică, gazele și apa livrate pentru consum individual. În cadrul practicilor comerciale se consideră produs orice bun sau serviciu, inclusiv bunurile imobile, drepturile și obligațiile aferente.

La 24 iulie 2024, reprezentantul pârâtului Metropolis City SRL, administratorul Strogoteanu Valentin a depus referință asupra acțiunii înaintate de Țurcan Daniil, solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 48-50).

În susținerea poziției menționează că în fapt, reclamantul a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului SRL Metropolis City prin care se solicită: constatarea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. ***** din *****; încasarea

prejudiciului patrimonial în mărime de 370 672 lei (suma investiției); încasarea prejudiciului moral în mărime de 50 000 lei; încasarea cheltuielilor de judecată.

Pârâtul susține că nu recunoaște acțiunea pentru următoarele considerente:

Pretenția în „constatarea rezoluțiunii" contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, iar prin efectul rezoluțiunii restituirea sumei de 370 672lei, este promovată în afara proceduri stabilite de art. 917,922 Cod civil.

Indică că la data de *****, pârâta SRL Metropolis City, în calitate de vânzător a încheiat cu Țurcan Daniil, în calitate de cumpărător, contract de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. *****.

Relevă că contractul părților, ca un acord de voință al semnatarilor, este încheiat în condițiile legii, produce efecte juridice, fiind îndreptat spre realizarea intereselor (scopurilor) așa precum s-a convenit, în conformitate cu ordinea publică și bunele moravuri.

Subliniază că în corespundere cu prevederile contractuale, părțile declară că "manifestarea de voință a fiecărei părți pentru a încheia prezentul contract a fost adusă în modul cuvenit la cunoștința celeilalte părți și conținutul manifestării de voință a fiecărei dintre părți este clară și cunoscută pentru cealaltă parte".

Afirmă că potrivit pct. 1.1. din Contract, vânzătorul se obligă să asigure construirea, pe riscul său din contul mijloacelor bănești a cumpărătorului și să îi predea în proprietate bunul imobil construit, având caracteristicele conform condițiilor prezentului contract, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să îl recepționeze după darea în exploatare.

Notează că conform anexei nr. 1 la contract, vânzătorul se obligă să construiască din cont propriu și din contul mijloacelor cumpărătorului și să transmită acestuia un apartament cu 2 odăi, cu suprafața totală de 55,60 m.p., apartamentul nr. *****, situat la etajul 7, amplasat pe********** cumpărătorul se obligă să primească apartamentul și să achite costul acestuia.

Relevă că potrivit pct. 7.1. din Contract, contractul poate fi rezoluționat atât la acordul părților prin încheiere în formă autentică a contractului privind rezoluțiunea cât și în mod unilateral, prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante, în caz de neexecutare.

Menționează că la caz, reclamantul solicită constatarea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărarea imobilului în construcție nr. ***** din *****, pe cale judecătorească, aducând în sprijinul său Declarația din 27 iulie 2023, privind rezoluțiunea contractului și restituirea sumelor cu titlu de prejudiciu.

Invocă că rezoluțiunea prin definiție reprezintă acea sancțiune ce constă în desființarea anticipată a unui contract sinalagmatic cu executare *uno ictu*, în cazul neexecutării culpabile obligațiilor de către una dintre părți. Pentru realizarea acestui exercițiu, legea pune în evidență o procedură imperativă.

Remarcă că conform art. 915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Subliniază că această pretenție promovată de reclamant se opune regulilor legale stabilite de art. 916, 921, 922 Codul civil în acest sens, dispoziția art. 917 alin. 1 Codul civil stabilește că, creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă l-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

Indică că potrivit art. 921 alin.(1) Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Accentuează că în limita probațiunii din art. 118, 121-122 Cod de procedură civilă, și art. 917, 921 Cod civil: - pârâta nu a primit o notificare scrisă ce ar conține „un termen suplimentar rezonabil pentru executare” - iar ca eventual, în termenul acordat, debitorul obligație nu și-a executat prestația cerută; - reclamantul nu a notificat pârâta - respectiv nu este respectată procedura de rezoluțiune a contractului, fiind decăzut din acest drept conform art. 922 alin. 3 Codul civil; -reclamantul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației este esențială - art. 916 alin. 1 Codul civil.

Menționează că pârâta SRL Metropolis City consideră inadmisibilă asemenea pretenție promovată "în constatare” pe motiv că dreptul la desființarea anticipată a unui contract, de către reclamant, a fost exercitat cu încălcarea normelor imperative impuse de lege.

Susține că la caz, reclamantul prin efectul legi, se află în imposibilitate de a exercita dreptul la rezoluțiune anticipată a unui act juridic, dacă nu a acordat debitorului, în speță pârâtei SRL Metropolis City, prin notificare un termen rezonabil de executare, iar acesta nu a executat.

Invocă că potrivit 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-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Afirmă că în acest sens, se constată că dreptul subiectiv al reclamantului la exercitarea rezoluțiunii unilaterale nu a luat naștere, în condițiile în care pentru nașterea acestuia urma a fi expediată notificare scrisă ce ar conține un termen suplimentar de executare, în prealabil.

Notează că conform art. 359 Cod civil, un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitare a căruia nu sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic.

Relevă că prin urmare, consideră că declarația din 27 iulie 2023, privind rezoluțiunea contractului constituie un act ineficient, nefiind generator de efecte juridice în condițiile în care dreptul subiectiv al reclamantului nu a luat naștere pentru lipsa de întrunire a condițiilor prevăzute de art. 917 alin. 1 Codul civil.

Subliniază că în acest sens, pârâta SRL Metropolis City se opune capătului de cerere prin care se pretinde la „constatarea rezoluțiunii contractului”, în condițiile în care nu sunt respectate limitele proceduri legale.

Indică că nerespectarea acestor prevederi legale, ce au un caracter obligatoriu de altfel, echivalează cu o exercitare abuzivă a drepturilor sale subiective, iar atunci când începe exercitarea abuzivă a drepturilor încetează buna-credință.

În concluzie, drepturile și obligaţiile privind achiziția pentru viitor a bunului imobil decurg din contractul de vânzare-cumpărare a bunului viitor din *****, iar desființarea unui act, în lipsă de temei, precum și în lipsa respectării procedurilor legale, este imposibilă pe fond.

Relevă că pretenția cu privire la încasarea sumei de 50 000 lei cu titlu de prejudiciu moral este neîntemeiată, în condițiile în care pârâta SRL Metropolis City nu a comis nici o faptă ilicită și cauzatoare de daune.

Susține că cu privire la acest capăt de cerere privind încasarea prejudiciului moral în mărime de 50 000 lei, pe lângă faptul că nu este probat de către reclamant, susține că nu sunt întrunite condițiile legale pentru recuperarea daunei morale (art. 2036-2037 Cod civil) întrucât pârâta nu a comis nici faptă ilicită, culpabilă și cauzatoare de daune.

Accentuează că este lipsită de temei susținerea reclamantului conform căreia i sau cauzat suferințe fizice și psihice prin culpa pârâtei, or, la materialele cauzei lipsesc careva probe în acest sens, în limita art. 121-122 Cod de procedură civilă.

Menționează că din momentul în care lipsesc condițiile (fapta ilicită, culpă, prejudiciul și legătura cauzală intre fapta ilicită și prejudiciu) pentru angajarea răspunderii de daune, pretenția reclamantului este neîntemeiată.

Indică că față de cele arătate solicită respectuos pronunțarea unei hotărâri de respingere a acțiunii și recuperarea cheltuielilor de judecată din contul reclamantului.(f.d.48-56)

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Țurcan Daniil – avocatul Spalatu Veaceslav s-a prezentat și a solicitat admiterea acțiunii formulate.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului SRL Metropolis City, avocatul Frija Andreia solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. (f.d.78)

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind reprezentanții părților la proces, studiind și apreciind probele anexate la materialele cauzei, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă în parte din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, 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.

Iar în conformitate cu prevederile art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Din materialele cauzei se atestă că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, reclamantul Țurcan Daniil este proprietarul încăperii, situat în mun. Chișinău, sectorul Botanica, *****, nr. *****, cu nr. cadastral ***** (f.d.10)

La fel, se atestă că potrivit contractului privind transmiterea sumei de garanție Țurcan Daniil în calitate de cumpărător a transmis lui Rizman Nicolae în calitate de prestator suma de 10 000 lei cu titlu de sumă de garanție, în vederea asigurării obligației sale de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare/investiții/cesiune etc. a bunului imobil, amplasat în mun. Chișinău, *****. *****. (f.d.11)

Conform antecontractului nr. *****, SRL Metropolis City și Țurcan Daniil au încheiat contract de intenții privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, apartamentul nr. *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, *****, situat la etajul 7, cu Stot 55,60 mp, nr. Cadastral *****. (f.d.12-13)

Potrivit facturii nr. 31 din 07 iunie 2022 Țurcan Daniil a achitat furnizorului SRL Metropolis City suma de 5 510,00 euro. (f.d.14)

Conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății, părțile SRL Metropolis City și Țurcan Daniil au încheiat contractul privind următoarele: vânzătorul s-a obligat să asigure construirea, pe riscul său din contul mijloacelor bănești a cumpărătorului și să îi predea în proprietate bunul imobil construit, având

caracteristicile conform condițiilor prezentului contract, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul convenit și să îl recepționeze, după dare în exploatare. (f.d.15-19)

Iar potrivit anexei nr. 1 la contractul de vânzare-cumpărare, vânzătorul s-a obligat să construiască din cont propriu și din contul mijloacelor cumpărătorului și să transmită acestuia un apartament cu 2 odăi, cu suprafața totală de 55,60 m^2, apartamentul nr. ***** situat la etajul 7 casei, conform planului general al proiectului casei de locuit din mun. Chișinău, sectorul Botanica,*****, numărul cadastral: **********, iar cumpărătorul se obligă să primească apartamentul și să achite costul acestuia. (f.d.20)

Conform actului de confirmare a soldurilor din 26 ianuarie 2024, SRL Metropolis City la data de 26 ianuarie 2024 avea restanță față de Țurcan Daniil în sumă de 370 672 lei. (f.d.21)

Potrivit declarației privind rezoluțiunea contractului, încasarea prejudiciului patrimonial și moral, reclamantul Țurcan Daniil a declarat rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății cu nr. ***** din data de *****. Totodată a pretins de la SRL Metropolis City suma bănească investită în mărime de 370 672 lei și suma de 50 000 drept prejudiciu moral. (f.d.22-23)

Conform răspunsului din 27 iulie 2023 se atestă că pârâtul SRL Metropolis City i-a comunicat avocatului reclamantului că a examinat declarația privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție iar pe cale de consecință nu se opune rezoluțiunii contractului, însă pentru a fi posibilă restituirea prestațiilor executate de către ambele părți în temeiul acestui contract, urmează a fi semnat acordul notarial de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare. (f.d.26)

Potrivit capturii de ecran, avocatul reclamantului i-a comunicat pârâtului adresa de email și a solicitat să-i expedieze proiectul acordului notarial privind recunoașterea declarării unilaterale a rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** și restituirea sumei investite în mărime de 370 672 lei. Totodată i-a comunicat că reclamantul acceptă inițiativa pârâtului ca pe data de 24 noiembrie 2023 să fie încheiat și semnat acord bilateral, la ce pârâtul i-a răspuns că va reveni cu un apel. (f.d.27)

Potrivit art. 1027 Cod civil, contractul produce efecte potrivit voinței părților și legii. În virtutea art. 774, 775, 776 Cod civil, obligațiile născute din contract trebuie executate cu bună-credință. Art. 901 Cod civil consacră mijloacele de apărare ale creditorului în caz de neexecutare, între care rezoluțiunea. Conform art. 915-921 Cod civil și clauzei contractuale pct. 7.1, rezoluțiunea poate fi declarată unilateral prin notificare scrisă, iar potrivit pct. 7.3, în cazul rezoluțiunii la inițiativa cumpărătorului, vânzătorul restituie sumele încasate în 45 de zile lucrătoare de la recepționarea notificării.

Pârâtul invocă art. 917 Cod civil privind necesitatea acordării unui termen suplimentar rezonabil pentru executare.

Instanța reține că, părțile au convenit expres în pct. 7.1 asupra unui mecanism contractual de rezoluțiune prin simpla notificare în caz de neexecutare; această clauză, negociată și acceptată, particularizează regimul legal al rezoluțiunii, fără a fi dovedită nulitatea ei;

Mai mult, răspunsul pârâtului din 27 iulie 2023 – prin care nu s-a opus rezoluțiunii și a propus perfectarea notarială în vederea restituirii prestațiilor – echivalează cu acceptarea desființării raportului contractual. În aceste condiții, chiar prezumând incidența art. 917, pârâtul a confirmat rezoluțiunea și a renunțat la a invoca eventuale vicii de procedură privind notificarea, transformând raportul juridic într-unul de restituiri reciproce (art. 925-926 Cod civil).

Instanța constată din comportamentul pârâtului – stagnarea lucrărilor, cumulată cu existența unor litigii similare – rezultă un risc obiectiv asupra executării la termen, ceea ce, în

accepțiunea art. 916 alin. (1) lit. d) Cod civil, dă creditorului un motiv rezonabil să creadă că nu poate conta pe executarea viitoare; caracterul esențial al neexecutării este astfel configurat.

În consecință, instanța apreciază că sunt întrunite condițiile rezoluțiunii contractului, fie prin mecanismul convențional (pct. 7.1 și 7.3), fie, în subsidiar, prin regimul legal din art. 915-921 Cod civil, raportat la conduita procesuală și extrajudiciară a pârâtului.

În raport cu ansamblul probelor, cu clauzele contractuale și cu dispozițiile legale incidente, instanța constată că sunt întrunite condițiile rezoluțiunii contractului și ale restituirii prestațiilor, iar prejudiciul moral se impune a fi reparat în parte, până la un cuantum echitabil.

Efectele rezoluțiunii. Restituirea prestațiilor

Conform art. 925-926 Cod civil, prin rezoluțiune se sting obligațiile nestinse și părțile își restituie prestațiile primite. Sumele achitate de reclamant – 370 672 lei – sunt confirmate (act de solduri din 26 ianuarie 2024 – f.d. 21). În lipsa unei predări în proprietate a bunului imobil (stadiu de construcție nefinalizat), prestația pârâtului nu s-a materializat într-un folos transferabil reclamantului; prin urmare, pârâtul datorează restituirea integrală a sumelor încasate.

Prejudiciul nepatrimonial (moral)

În privința prejudiciului moral, art. 935 Cod civil prevede posibilitatea acordării de despăgubiri pentru prejudiciul nepatrimonial cauzat prin neexecutarea obligației. Din jurisprudența CEDO reiese că simpla constatare a faptei ilicite poate fundamenta acordarea despăgubirilor morale, acestea urmând a fi stabilite într-un cuantum rezonabil și echitabil. Ținând cont de suferințele psihice și de incertitudinea creată reclamantului, dar și de lipsa unor dovezi suplimentare privind amploarea suferințelor invocate, instanța apreciază că suma de 30 000 lei reprezintă un cuantum just și proporțional.

Cu privire la argumentele pârâtului

Apărarea întemeiată pe art. 917 și 359 Cod civil nu poate conduce la respingerea acțiunii: clauza 7.1 prevede expres rezoluțiunea prin notificare în caz de neexecutare; pârâtul a recunoscut neopoziția la rezoluțiune și a propus formalizarea notarială și restituirea sumelor (f.d. 26-27), ceea ce validează desființarea raportului și naște obligația de restituire (art. 926 Cod civil). Cât privește neexecutarea esențială, aceasta rezultă atât din riscul serios asupra executării viitoare (art. 916 alin. (1) lit. d) Cod civil), cât și din comportamentul contradictoriu față de exigențele bunei-credințe (art. 10-11 Cod civil). În privința prejudiciului moral, instanța a acordat parțial, în limite echitabile, după cum s-a motivat.

Cheltuieli de judecată

În conformitate cu art. 96 Cod procedură civilă, partea care pierde procesul compensează părții adverse cheltuielile de judecată reale, necesare și rezonabile. Având în vedere soluția de admitere parțială, instanța acordă reclamantului taxa de stat (11 920,13 lei), taxa de timbru (200 lei) și cheltuieli poștale (41,40 lei), dovedite cu înscrisuri confirmative. Pentru restul pretențiilor de cheltuieli (ex. asistență juridică), în lipsa probării integrale a cuantumului ori a proporționalității raportat la soluția cauzei, cererea de compensare în acest sens se respinge.

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Țurcan Daniil împotriva Metropolis City SRL cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății, încasarea prejudiciului material și moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție cu rezerva proprietății nr. ***** din ***** încheiat între Țurcan Daniil și Metropolis City SRL.

Se încasează de la Metropolis City SRL – c/f 1019600059111, sediu mun. Bălți, str. Sfântul Nicolae, 112 în beneficiul lui Țurcan Daniil – născut la *****, c/p *****, dom. ***** prejudiciul material în mărime de 370 672 (trei sute șaptezeci mii șase sute șaptezeci și doi) lei, prejudiciul moral în mărime de 30 000 (treizeci mii) lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de taxă de stat în mărime de 11 920 (unsprezece mii nouă sute douăzeci) lei 13 bani, cu titlu de taxă de timbru în mărime de 200 (două sute) lei și cu titlu de cheltuieli poștale în mărime de 41 (patruzeci și unu) lei 40 bani.

În rest, pretenția de încasarea a prejudiciului moral și cererea de compensarea a cheltuielilor de judecată în partea ce depășește suma încasată, se resping ca neîntemeiate.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președinte de ședință,
Judecător Alexei Maria

Notă: În conformitate cu prevederile art.236 alin. (7) Cod de procedură civilă, în legătură cu faptul că președintele ședinței, judecătorul Alexei Maria este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărârile motivate, textul integral al hotărârii este semnat de Vicepreședintele interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Dl Dan Sîrbu.

Vicepreședinte interimar
al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Dan Sîrbu