Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Violeta Gîrleanu)
Dosarul nr. 2a-703/23
(2-21033771-02-2a-20022023)

D E C I Z I E

16 iulie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefierii Mihaela Blanovschi, Alina Dubenco

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL"EUROSTIL CONSTRUCT" împotriva SRL"OWL TRANS" și Elenei Carp, intervenienți accesorii notarul Valentin Golubciuc, IP"Agenția Servicii Publice" privind declararea nulă și anularea contractului de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului provizoriu, restabilirea datelor din Registrul Bunurilor Imobile asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 4 martie 2021, reclamanta SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", a depus cerere de chemare în judecată, ***ulterior concretizată***, împotriva SRL"OWL TRANS" și Elenei Carp, intervenienți accesorii notarul Valentin Golubciuc, IP"Agenția Servicii Publice" privind declararea nulă și anularea contractului de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului provizoriu, restabilirea datelor din Registrul Bunurilor Imobile asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că la 15 iunie 2020 între SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", în calitate de vânzător, și SRL"OWL TRANS", în calitate de cumpărător, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, cu rezerva proprietății, contract autentificat la 15 iunie 2020 de către notarul Galina Ceban și înregistrat în registrul actelor notariale cu nr.1723. Indică că, potrivit pct. 2.1 din contract, reclamantul și-a asumat obligația să sigure construirea imobilului, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu

suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, amplasat în ***** – pct. 1.3 din contract, iar pârâtul s-a obligat să achite prețul convenit conform graficului stabilit la cap. 4 al contractului inițial.
Notează că, potrivit pct. 4 al contractului inițial, prețul de vânzare a imobilului a fost stabilit la suma totală de 48230 euro, care urma a fi achitat în tranșe, în lei la rata de schimb a Băncii Naționale a Moldovei de la data achitării dar nu mai mică de cât rata Băncii Naționale a Moldovei de la data încheierii contractului, conform graficului stabilit la pct. 4.3 al contractului inițial.
Relevă că, conform pct.7.1 al contractului inițial, pârâtul urma să dobândească dreptul de proprietate asupra imobilului doar după achitarea a 95% din prețul imobilului (rezerva proprietății).
Menționează că, de la data semnării contractului inițial și până la momentul de față, pârâtul nu a respectat graficul de achitare a prețului contractului, astfel cum este stabilit la pct.4.3 și, anume, de către pârât nu a fost achitată nici o rată din cele stabilite.
Subliniază că, potrivit pct.10.4 al contractului, reclamantul și-a rezervat dreptul să îl rezoluționeze în cazurile încălcării condițiilor de plată sau recepționare a imobilului, cu o notificare de rezoluțiune expediată pârâtului cu 15 zile până la data planificată a rezoluțiunii, cu restituirea sumelor primite în termen de 30 zile bancare de la data încheierii unui alt contract de vânzare-cumpărare a imobilului cu reținerea a 5% din prețul total fix al imobilului.
În acest sens, prin declarația de rezoluțiune a contractului inițial din 15 decembrie 2020, reclamantul a declarat rezoluțiunea respectivului contract începând cu 31 decembrie 2020.
Indică că, potrivit pct. 6.4.2 al contractului inițial, pârâtul și-a asumat obligația de a informa reclamanta referitor la înstrăinarea imobilului de către pârât către terță persoană, cu prezentarea unei copii autentificate a contractului de înstrăinare până la darea în exploatare a imobilului, sub sancțiunea plății unei penalități în sumă de 10% din prețul total al imobilului.
Menționează că, la data perfectării declarației de rezoluțiune a contractului inițial, reclamantul a aflat că la 18 iunie 2020 pârâtul a înstrăinat imobilul Elenei Carp în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020.
Susține că, reieșind din prevederile art. 1172 din Codul civil, pârâtul avea dreptul să-și înstrăineze sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul reclamantei, fiind subrogată de noul cumpărător, la caz, copârâtul, în toate drepturile și obligațiile pe care cumpărătorul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcții.
Punctează că, reclamanta obținând copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020 semnat între pârât și copârât a constat următoarele: 1. Pct.2

al contractului – pârâta a declarat că la data semnării contractului inițial, imobilul aparține pârâtei cu drept de proprietate. Acest fapt contravine realității și pct. 7.1 din contractul inițial, având în vedere că pârâta nu a achitat nici o rată din prețul contractului, având înregistrat doar un drept provizoriu, afectat de o condiție suspensivă, în sensul art. 432 alin.(1) din Codul civil. Cu atât mai mult, în extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat la autentificarea contractului este stipulat că dreptul de proprietate asupra imobilului aparține reclamantului. 2. Notarul, contrar prevederilor art. 17, 31, 32, 36 al Legii nr. 246/2018 privind procedura notarială, nu a solicitat și nu a verificat la data autentificării contractului, înscrisurile confirmative necesare întru întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acțiunii notariale, prin care să se confirme faptul indicat la pct. 2 al contractului, și anume, că pârâtul a intrat în proprietatea deplină a imobilului. 3. Pct. 6 al contractului – pârâta a declarat că la data semnării contractului a achitat în contul reclamantei integral prețul imobilului, declarații false, având în vedere că pârâta nu a achitat nici o rată din prețul contractului, cu atât mai mult în extrasul din registrul bunurilor imobile prezentat la autentificarea contractului este stipulat că dreptul de proprietate asupra imobilului aparține reclamantei. 4. Notarul, contrar prevederilor art. 17, 31, 32, 36 din Legea nr. 246/2018 privind procedura notarială, nu a solicitat și nu a verificat, la data autentificării contractului, înscrisurile confirmative necesare pentru întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acțiunii notariale, că la data semnării contractului pârâta a achitat în contul reclamantei integral prețul imobilului.

Astfel, în temeiul contractului, pârâta a transmis copârâtei imobilul liber de careva sarcini contrar prevederilor art. 1172 din Codul civil și pct. 7.1 din contract.

Consideră că, în temeiul contractului inițial, dreptul de proprietate a pârâtei asupra imobilului este afectat de o condiție suspensivă și, anume, de achitare a prețului contractului în proporție de 95% din suma totală, conform pct.7.1 din contract, moment de la care și apare dreptul de proprietate liber de orice grevări, drept care ulterior poate fi transmis terților liber de sarcini.

Conducându-se de prevederile art. 327 alin. (2) și art. 334 alin. (3) și (4) din Codul civil, reclamanta consideră că dat fiind faptul că contractul inițial conține informații false, neverificate de notar, referitor la achitarea integrală de către pârât față de reclamant a prețului contractului, cât și faptul că contractul contravine prevederilor art. 1172 din Codul civil, normă legală ce stabilește că persoana care dobândește de la cumpărător dreptul de proprietate înregistrat provizoriu se subrogă în toate drepturile și obligațiile pe care cumpărătorul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție fără consimțământul vânzătorului, respectivul urmează a fi anulat pe temeiul prevăzut de art. 334 din Cod civil.

Prin urmare, solicită declararea nulă și anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu, restabilirea datelor din Registrul bunurilor imobile, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral ***** ce figurau până la 14 iunie 2020, încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, s-a respins cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată. S-a admis parțial cererea avocatului Natalia Ctitor, reprezentantul pârâtei Elena Carp privind încasarea cheltuielilor de asistența juridică. S-a încasat de la SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", în beneficiul Elenei Carp, cheltuielile de asistență juridică în mărime de 5000 lei. În rest, cererea avocatului Natalia Ctitor, reprezentantul pârâtei Elena Carp privind încasarea cheltuielilor de asistența juridică, s-a respins, ca fiind neîntemeiată. S-a anulat sechestru de pe bunul imobil – încăpere, număr cadastral *****, amplasat în *****, nr. 11, modul de folosință "bun viitor", suprafața de 68,9 m.p., aplicat prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13 aprilie 2021.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 28 noiembrie 2022, apelanta SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii. A indicat că, motivele de fapt şi de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoştinţă cu hotărârea motivată, rezervându-și dreptul la apel suplimentar.
4. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ion Țurcan în mod automat-aleatoriu la 20 februarie 2023.
5. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 2 martie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel. S-a acordat apelantei un termen de 10 zile pentru prezentarea cererii de apel motivate și a taxei de stat.
6. La 20 martie 2023, apelanta SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", reprezentată de avocatul Mihail Silivestru, a prezentat cererea de apel motivată și dovada de plată a taxei de stat, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel.
7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel înaintată de apelanta SRL"EUROSTIL CONSTRUCT".

Argumentele părților:

8. În motivarea apelului a invocat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

Menționează că, în fapt, la 15 iunie 2020, între SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", în calitate vânzător, şi SRL"OWL TRANS", în calitate de cumpărător, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva proprietății, contract autentificat pe data de din 15 iunie 2020 de către notarul Galina Ceban şi înregistrat în registrul actelor notariale la nr. 1723 (denumit în continuare „Contractul Inițial").

Indică că, potrivit pct. 2.1 al contractului iniţial, apelanta şi-a asumat obligaţia să asigure construirea imobilului (încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect - 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, amplasat în ***** - pct. 1.3 al contractului iniţial), iar SRL"OWL TRANS" s-a obligat să achite prețul convenit conform graficului stabilit la cap. 4 al contractului iniţial.

Notează că, potrivit cap. 4 al contractului iniţial, prețul de vânzare a imobilului a fost stabilit la suma totală de 48230 Euro, care urma a fi achitat tranșe (grafic), în lei MDL la rata de schimb a Băncii Naţionale a Moldovei de la data achitării dar nu mai mică de cât rata Băncii Naţionale a Moldovei de la data încheierii contractului, conform graficului stabilit la pct. 4.3 al contractului iniţial. Conform pct. 7.1 al contractului iniţial, SRL"OWL TRANS" urma să dobândească dreptul de proprietate asupra imobilului doar după achitarea a 95 % din prețul imobilului (rezerva proprietății).

Menţionează că, de la data semnării contractului iniţial şi până la momentul de faţă, SRL"OWL TRANS" nu a respectat graficului de achitare a prețului contractului iniţial, astfel cum este stabilită la pct. 4.3 al şi anume de către SRL"OWL TRANS" nefiind achitată nici o rată din cele stabilite.

Relevă că, potrivit pct. 10.4 al contractului iniţial, apelanta şi-a rezervat dreptul să îl rezoluționeze în cazurile încălcării condițiilor de plată sau recepționare a imobilului, cu o notificare de rezoluțiune expediată SRL"OWL TRANS" cu 15 zile până la data planificată a rezoluțiunii, cu restituirea sumelor primite în termen de 30 zile bancare de la data încheierii unui alt contract de vânzare-cumpărare a imobilului cu reținerea a 5 % din prețul total fix al imobilului.

Afirmă că, în acest sens prin declarația de rezoluţiune a contractului inițial din 15 decembrie 2020, apelanta a declarat rezoluțiunea respectivului începând cu data de 31 decembrie 2020. Declaraţia de rezoluţiune a fost recepţionată de către SRL"OWL TRANS" pe data de 18 decembrie 2020, fiind indicată date de rezoluţiune de 31 decembrie 2020, respectiv din data de 31 decembrie 2020, contractul semnat între apelantă şi SRL"OWL TRANS", este rezoluționat, urmând

a fi restabilite datele din Registrul bunurilor imobile, privitor la drepturile asupra imobilului astfel cum existau până la data de 14 iulie 2020. Totodată la data perfectării declarației de rezoluţiune a contractului iniţial, apelanta a aflat că la 18 iunie 2020 SRL”OWL TRANS” a înstrăinat imobilul Elenei Carp în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020.
Menţionează că, copia contractului nu a fost furnizată de către SRL”OWL TRANS” sau Elena Carp, apelantei astfel cum prevede pct. 6.4.2 al contractului iniţial.
Punctează că, reieşind din prevederile art. 1172 a Codului civil, SRL”OWL TRANS” avea dreptul să îşi înstrăineze sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul apelantei, însă urma a fi subrogată de noul cumpărător, la caz Elena Carp, în toate drepturile şi obligaţiile pe care cumpărătorul le deținea în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcții.
Afirmă că, reieşind din prevederile art. 1170 alin. (1) Cod civil, SRL”OWL TRANS”, urmă să dobândească dreptul de proprietate asupra bunului imobil doar după întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: achitarea prețului; construcția imobilului; recepționarea bunului. Până la achitarea integrală a prețului bunului imobil de către SRL”OWL TRANS”, dreptul acesteia asupra imobilului era înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu titlu provizoriu, în conformitate cu prevederile art. 1172 Cod civil. Cu alte cuvinte, SRL”OWL TRANS” devenea proprietar al bunului imobil (dispunând de toate cele trei atribute), doar după achitarea bunului imobil şi semnarea actului de predare-primire.
Evidențiază că, la caz dreptul de proprietate a apelantei asupra imobilului era intabulat în Registru bunurilor imobile, SRL”OWL TRANS”, având o înregistrare provizoriu notată în Registrul bunurilor imobile, inclusiv şi la data efectuării tranzacției a cărei anulare se solicită. Iar la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a cărui anulare se solicită, apelanta nu a emis o confirmare scrisă privind achitarea a 95 % din prețul total al contractului, iar SRL”OWL TRANS” nu a prezentat notarului respectiva confirmare.
Menţionează că, obținând copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020 semnat între SRL”OWL TRANS” şi Elena Carp, apelanta a constatat următoarele: 1.Pct. 2 al contractului - SRL”OWL TRANS” a declarat că la data semnării contractului iniţial, imobilul aparține SRL”OWL TRANS” cu drept de proprietate. Acest fapt contravine realității şi pct. 7.1 al contractului iniţial, având în vedere că SRL”OWL TRANS” nu a achitat nici o rată din prețul contractului, având înregistrat doar un drept provizoriu, afectat de o condiție suspensivă, în sensul art. 432 alin. (1) Cod civil. Cu atât mai mult în Extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat la autentificarea contractului este stipulat că dreptul de proprietate asupra imobilului aparține apelantei; 2. Notarul, contrar prevederilor

articolelor 17, 31, 32, 36 al Legii nr. 246/2018, privind procedura notarială, nu a solicitat şi nu a verificat, la data autentificării contractului, înscrisurile confirmative necesare pentru întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acţiunii notariale, prin care să se confirme faptul indicat la pct. 2 al contractului, şi anume că SRL"OWL TRANS" a întrat în proprietatea deplină a imobilului; 3. Pct. 6 al contractului - SRL"OWL TRANS" a declarat că la data semnării contractului, a achitat în contul apelantei integral prețul imobilului, declarații false, având în vedere că SRL"OWL TRANS" nu a achitat nici o rată din prețul contractului, cu atât mai mult în Extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat la autentificarea contractului este stipulat că dreptul de proprietate asupra imobilului aparține apelantei; 4. Notarul, contrar prevederilor articolelor 17, 31, 32, 36 al Legii nr. 246/2018, privind procedura notarială, nu a solicitat şi nu a verificat, la data autentificării contractului, înscrisurile confirmative necesare pentru întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acţiunii notariale, că la data semnării contractului SRL"OWL TRANS" a achitat în contul apelantei integral prețul imobilului. Astfel, în temeiul contractului SRL"OWL TRANS" a transmis Elenei Carp, imobilul liber de careva sarcini contrar prevederilor art. 1172 al Codului civil şi pct. 7.1 al contractului iniţial.

Evidențiază că, în temeiul contractului iniţial dreptul de proprietate a SRL"OWL TRANS" asupra imobilului este afectat de o condiție suspensivă şi anume de achitare a prețului contractului în proporție de cel puțin 95 % din suma totală (pct. 7.1 al contractului iniţial), moment de la care şi apare dreptul de proprietate liber de orice grevări, drept care ulterior poate fi transmis terților liber de sarcini.

Ținând cont de faptul că contractul conține informații false, neverificate de notar, referitor la achitarea integrală de către SRL"OWL TRANS" faţă de apelantă a prețului contractului iniţial, cât şi faptul că contravine prevederilor art. 1172 al Codului civil, normă legală ce stabilește că persoana care dobândește de la cumpărător dreptul de proprietate înregistrat provizoriu se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile pe care cumpărătorul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție fără consimțământul vânzătorului, respectivul urmează a fi anulat pe temeiul prevăzut de art. 334 Cod civil.

Afirmă că, Elena Carp nu poate invoca buna credință, dat fiind faptul că potrivit art. 11 al Codului civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. 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. Astfel, la momentul semnării contractului în Registrul bunurilor

imobile era intabulat (înregistrat) dreptul de proprietate a apelantei asupra imobilului, iar dreptul SRL”OWL TRANS” era înregistrat cu titlu provizoriu, fiind afectat de modalități şi anume de achitarea prețului contractului. Totodată la perfectarea contractului fiind prezentat şi contractul iniţial care prevedea modalitatea de achitare a prețului pentru imobil (art. 4 şi art. 5 al contractului iniţial), momentul naşterii dreptului de proprietate pentru SRL”OWL TRANS” (art. 7 al contractului iniţial), Elena Carp nu poate invoca buna-credință având în vedere că respectivele circumstanțe nu au fost luat în considerație de către Elena Carp şi nu au fost verificate de către notar la autentificarea acestuia deşi avea obligaţia impusă de normele legale. Reieşind din cele expuse, este eronată soluția instanţei de fond precum că SRL”OWL TRANS” era în drept să înstrăineze un drept ce nu îi aparține şi faptul precum că apelanta şi-a dat acordul de înstrăinare a bunurilor în lipsa grevărilor şi fără subrogarea în drepturi a intimatei.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, cu pronunțarea unei noi hotărâri în modul prevăzut pentru primă instanţă prin care să fie admise integral cerințele formulate de SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, prin care:
- a declara nul şi a anula contractul de vânzare-cumpărare a bunului în construcție nr. 2122 din 18 iunie 2020, autentificat de notarul Valentin Golubciuc, semnat între SRL”OWL TRANS” şi Elena Carp;
- a radia din Registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu înregistrat după Elena Carp asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect - 68,9 m.p., etajul nr. 2, numărul cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020, autentificat de notarul Valentin Golubciuc;
- a radia din Registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu înregistrat după SRL”OWL TRANS” asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1723 din 15 iunie 2020, autentificat de notarul Galina Ceban.
- a restabili datele din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, ce figurau până la data de 14 iunie 2020.
- a încasa din contul SRL”OWL TRANS” și Elena Carp, în contul apelantei a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată ce le va suporta la examinarea prezentei cereri.

9. Prin încheierea din 10 mai 2024 a Președintelui interimar al Curții de Apel Chișinău, Ghenadie Mîra, s-a dispus redistribuirea cauzei.
10. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Olga Cojocaru în mod automat-aleatoriu la 1 iulie 2024.

11. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, în temeiul dispoziției nr. 35 din 31 decembrie 2024, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 23 ianuarie 2025.
12. În şedinţa judiciară, avocatul Petru Caraman, ce acționează în interesele apelantei SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac, precum și în concluziile scrise.

Intimata SRL"OWL TRANS", în ședința instanței de apel, fiind legal citată, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive. Concomitent, Colegiul reține că la materialele cauzei este anexată referința depusă de administratorul SRL"OWL TRANS", Ion Popa, prin care se solicită respingerea cererii de apel.

Avocatul Natalia Ctitor, ce acționează în interesele intimatei Elena Carp, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință și în concluziile scrise.

Avocatul Marian Nicolae, ce acționează în interesele intervenientului accesoriu notarul Valentin Golubciuc, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință.

Intervenientul accesoriu IP"Agenția Servicii Publice", în ședința instanței de apel, fiind legal citat, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

13. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat de apelanta SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", a casa hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi hotărâri, din următoarele considerente.
14. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.

15. În conformitate cu art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.
16. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel, dacă concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.
17. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că 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.
18. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
19. În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, instanţa 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 instanţă.
20. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
21. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
22. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

23. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
24. În opinia Colegiului, prima instanță, nu a ținut cont de aceste deziderate, nu a dat eficiență deplină circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
25. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că la 15 iunie 2020 între SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, în calitate vânzător, şi SRL”OWL TRANS”, în calitate de cumpărător, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva proprietății, contract autentificat la 15 iunie 2020 de către notarul Galina Ceban şi înregistrat în registrul actelor notariale la nr. 1723.
26. Invocând că de la data semnării contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, SRL”OWL TRANS” nu a respectat graficului de achitare a prețului contractului, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” a rezoluționat contractul nr. 1723 din 15 iunie 2020. În acest sens prin declarația de rezoluţiune a contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” a declarat rezoluțiunea respectivului începând cu data de 31 decembrie 2020.
27. La fel, invocând că la data perfectării declarației de rezoluţiune a contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” a aflat că la 18 iunie 2020 SRL”OWL TRANS” a înstrăinat imobilul Elenei Carp, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020, a depus prezenta cerere de chemare în judecată la 4 martie 2021, *ulterior concretizată*, împotriva SRL”OWL TRANS” și Elenei Carp, intervenienți accesorii notarul Valentin Golubciuc, IP”Agenția Servicii Publice” privind declararea nulă și anularea contractului de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului provizoriu, restabilirea datelor din Registrul Bunurilor Imobile asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.
28. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, s-a respins cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată. S-a admis parțial cererea avocatului Natalia Ctitor, reprezentantul pârâtei Elena Carp privind încasarea cheltuielilor de asistența juridică. S-a încasat de la SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, în beneficiul Elenei Carp, cheltuielile de

asistență juridică în mărime de 5000 lei. În rest, cererea avocatului Natalia Ctitor, reprezentantul pârâtei Elena Carp privind încasarea cheltuielilor de asistența juridică, s-a respins, ca fiind neîntemeiată. S-a anulat sechestru de pe bunul imobil – încăpere, număr cadastral *****, amplasat în *****, nr. 11, modul de folosință ”bun viitor”, suprafața de 68,9 m.p., aplicat prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13 aprilie 2021.

29. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, apelanta SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, în termenul legal a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, cu pronunțarea unei noi hotărâri în modul prevăzut pentru primă instanţă prin care să fie admise integral cerințele formulate de SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, prin care:

- a declara nul şi a anula contractul de vânzare-cumpărare a bunului în construcție nr. 2122 din 18 iunie 2020, autentificat de notarul Valentin Golubciuc, semnat între SRL”OWL TRANS” şi Elena Carp;
- a radia din Registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu înregistrat după Elena Carp asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect - 68,9 m.p., etajul nr. 2, numărul cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020, autentificat de notarul Valentin Golubciuc;
- a radia din Registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu înregistrat după SRL”OWL TRANS” asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1723 din 15 iunie 2020, autentificat de notarul Galina Ceban.
- a restabili datele din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, ce figurau până la data de 14 iunie 2020.
- a încasa din contul SRL”OWL TRANS” și Elena Carp, în contul apelantei a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată ce le va suporta la examinarea prezentei cereri.

30. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că soluția instanţei de fond privind respingerea acțiunii, este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.
31. Colegiul reține că instanţa de fond nu a dat eficiență deplină circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, a interpretat eronat normele de drept

material şi a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, fapt ce a dus la soluţionarea greșită a cauzei.

32. Colegiul reține că la 15 iunie 2020 între SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, în calitate vânzător, şi SRL”OWL TRANS”, în calitate de cumpărător a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva proprietății, contract autentificat la 15 iunie 2020 de către notarul Galina Ceban şi înregistrat în registrul actelor notariale la nr. 1723.
33. Potrivit pct. 2.1 al contractului sus menționat, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” şi-a asumat obligaţia să asigure construirea imobilului (încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect - 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, amplasat în ***** - pct. 1.3 al Contractului Iniţial), iar SRL”OWL TRANS” s-a obligat să achite prețul convenit conform graficului stabilit la cap. 4 al contractului.
34. Potrivit cap. 4 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, prețul de vânzare a imobilului a fost stabilit la suma totală de 48230 Euro, care urma a fi achitat tranșe (grafic), în lei MDL la rata de schimb a Băncii Naţionale a Moldovei de la data achitării dar nu mai mică de cât rata Băncii Naţionale a Moldovei de la data încheierii contractului, conform graficului stabilit la pct. 4.3 al contractului.
35. Conform pct. 7.1 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, SRL”OWL TRANS” urma să dobândească dreptul de proprietate asupra imobilului doar după achitarea a 95 % din prețul imobilului (rezerva proprietății).
36. Potrivit cererii de chemare în judecată, se invocă că, de la data semnării contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020 şi până la momentul de faţă SRL”OWL TRANS” nu a respectat graficului de achitare a prețului contractului, astfel cum este stabilită la pct.4.3 al şi anume de către SRL”OWL TRANS” nefiind achitată nici o rată din cele stabilite.
37. În aceeași ordine de idei, Colegiul reține că potrivit pct. 10.4 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” şi-a rezervat dreptul să îl rezoluționeze în cazurile încălcării condițiilor de plată sau recepționare a imobilului, cu o notificare de rezoluţiune expediată SRL”OWL TRANS” cu 15 zile până la data planificată a rezoluțiunii, cu restituirea sumelor primite în termen de 30 zile bancare de la data încheierii unui alt contract de vânzare-cumpărare a imobilului cu reținerea a 5 % din prețul total fix al imobilului.
38. În acest sens, Colegiul constată că prin declarația de rezoluţiune a contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” din 15 decembrie 2020, a declarat rezoluțiunea respectivului începând cu data de 31 decembrie 2020.

39. Conform prevederilor art. 921 alin. (1) al Codului civil, dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părţi contractante.
40. La caz, declarația de rezoluţiune a fost recepţionată de către SRL”OWL TRANS” pe data de 18 decembrie 2020, fiind indicată data de rezoluţiune de 31 decembrie 2020, respectiv din data de 31 decembrie 2020, contractul semnat între SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” şi SRL”OWL TRANS” este rezoluţionat.
41. Concomitent, Colegiul atestă că la 18 iunie 2020 SRL”OWL TRANS” a înstrăinat imobilul Elenei Carp în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020.
42. Colegiul atestă că, la materialele cauzei nu este anexată dovada prin care SRL”OWL TRANS” sau Elena Carp, ar fi furnizat reclamantei-apelante SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, copia contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020, după cum prevede pct. 6.4.2 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020.
43. La acest compartiment, Colegiul reține că potrivit art. 1172 alin. (3) din Codul civil, care prevede că cumpărătorul păstrează dreptul de a înstrăina sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul vânzătorului. Iar potrivit alin. (4) al aceluiași articol, persoana care dobândește de la cumpărător dreptul de proprietate înregistrat provizoriu se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile pe care cumpărătorul le deţine în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie fără consimțământul vânzătorului. Cumpărătorul rămâne obligat solidar cu noul dobânditor al bunului imobil în construcţie, cu excepția cazului în care vânzătorul şi-a dat consimțământul la această înstrăinare. Dispozițiile legale privind notificarea cesiunii de creanță se aplică în mod corespunzător.
44. Astfel, reieşind din prevederile art. 1172 a Codului civil, SRL”OWL TRANS” avea dreptul să îşi înstrăineze sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul apelantei-reclamante SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, însă urma a fi subrogată de noul cumpărător, la caz Elena Carp, în toate drepturile şi obligaţiile pe care cumpărătorul le deținea în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcții.
45. Conform prevederilor art. 1108 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească prețul convenit.

46. Respectiv, din obligaţia vânzătorului de a preda bunul rezultă, că vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului şi odată cu predarea bunului să transmită şi dreptul de proprietate asupra lui.
47. Conform prevederilor art. 500 alin. (1) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.
48. Prin urmare, prin contractul de vânzare-cumpărare, vânzătorul poate fi doar proprietarul bunului. Totodată vânzătorul bunului este în drept de a vinde doar bunul ce îi aparţine cu drept de dispoziţie.
49. La rândul său potrivit art. 1170 alin. (1) Cod civil, dispozițiile prezentului articol şi ale art. 1171-1176 se aplică contractului de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcţie) şi să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit şi să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.
50. Astfel, între SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", în calitate vânzător, şi SRL"OWL TRANS", în calitate de cumpărător, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie cu rezerva proprietății, contract autentificat pe data de 15 iunie 2020 de către notarul Galina Ceban şi înregistrat în registrul actelor notariale la nr. 1723.
51. Potrivit pct. 2.1, SRL"EUROSTIL CONSTRUCT" şi-a asumat obligaţia să asigure construirea imobilului (încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect - 68,9 m.p., etajul nr. 2, numărul cadastral *****, amplasat în ***** - pct. 1.3 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020), iar SRL"OWL TRANS" s-a obligat să achite prețul convenit conform graficului stabilit la cap. 4 al contractului.
52. Reieşind din prevederile art. 1170 alin. (1) Cod civil, SRL"OWL TRANS" urma să dobândească dreptul de proprietate asupra bunului imobil doar după întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: achitarea prețului; construcția imobilului; recepționarea bunului.
53. Prin urmare, până la achitarea integrală a prețului bunului imobil de către SRL"OWL TRANS", dreptul acesteia asupra imobilului era înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu titlu provizoriu, în conformitate cu prevederile art. 1172 Cod civil.
54. Conform prevederilor art. 1174 alin. (6) din Codul civil, înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate a cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiţionat al bunului imobil şi al cotei-părţi din părțile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare şi, în cazul rezervei proprietății, prin confirmarea emisă de către vânzător, în formă scrisă, despre achitarea a 95% din prețul total al

contractului. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile.

55. La caz dreptul de proprietate a SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” asupra imobilului era intabulat în Registru bunurilor imobile, iar SRL”OWL TRANS”, având o înregistrare provizoriu notată în Registrul bunurilor imobile, inclusiv şi la data încheierii contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020.
56. La fel, Colegiul atestă că, la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020, SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” nu a emis o confirmare scrisă privind achitarea a 95 % din prețul total al contractului, iar SRL”OWL TRANS” nu a prezentat notarului respectiva confirmare.
57. Conform prevederilor art. 433 alin. (1) din Codul civil, înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, același efect ca și înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiția și în măsura justificării ei ulterioare. Alin. (2) prevede că atât timp cât se menține înregistrarea provizorie: a) se vor putea efectua înregistrări provizorii și notări în raport cu dreptul înregistrat provizoriu; b) se menține și dreptul înregistrat, putîndu-se efectua înregistrări provizorii și notări în raport cu el. Iar potrivit alin. (3) al aceluiași articol, justificarea unei înregistrări provizorii se face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat în forma prevăzută de lege sau în temeiul unei hotărîri judecătorești irevocabile prin care se admite acțiunea în justificare a înregistrării provizorii (acțiune în justificare). În acest din urmă caz, dispozițiile art. 430 se aplică, în mod corespunzător, și acțiunii în justificare. Alin. (4) prevede că justificarea unei înregistrări provizorii își extinde efectul din oficiu asupra tuturor înregistrărilor provizorii și notărilor în raport cu dreptul înregistrat provizoriu. În acest caz, dreptul prevăzut la alin. (2) lit. b), precum și înregistrările provizorii și notările în raport cu el, se radiază. Potrivit alin. (5), nejustificarea unei înregistrări provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înregistrărilor provizorii și notărilor în raport cu dreptul înregistrat provizoriu. Iar potrivit alin. (6), persoana al cărei drept se radiază conform alin. (4) sau (5) nu poate invoca calitatea sa de dobânditor de bună-credință ori uzucapiunea pentru a se opune radierii.
58. Prin urmare, reieșind din prevederile art. 433 şi art. 1174 Cod civil, dreptul de proprietatea asupra imobilului în cauză, urma a trece la SRL”OWL TRANS”, doar după achitarea a cel puțin 95 % din preț şi doar după înregistrarea justificării dreptului de proprietate, cu consimțământul vânzătorului, adică a SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, or, potrivit Secțiunii nr. 3 (Particularitățile înregistrării drepturilor asupra bunurilor viitoare) pct. 136^{8} lit. d), al Instrucțiunii Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor,

efectuarea modificărilor în Capitolul C a Registrului după recepția construcției, şi anume radierea înscrierii „bun viitor”, modificarea suprafeței, a cotei-părţi din spațiile comune, după caz, şi înregistrarea dreptului de proprietate se efectuează după efectuarea înscrierilor conform pct.136[7]: - actului de predare-primire a unității, semnat după darea în exploatare şi a confirmării despre achitarea a 95 % din prețul contractului, pentru justificarea dreptului de proprietate înregistrat provizoriu. Dacă se prezintă doar actul de predare-primire, fără confirmarea despre achitarea a 95% din prețul contractului, atunci, înregistrarea provizorii nu se justifică, dar se efectuează modificările la subcapitolul I: se radiază înscrierea despre bun viitor, se modifică suprafața etc. Actul de predare-primire se asociază la înscrierea provizorie existentă. Ulterior, la prezentarea confirmării despre achitarea a cel puțin 95% din prețul contractului, înregistrarea provizorie se va transforma în înregistrare.

59. Astfel, odată cu radierea dreptului înregistrat provizoriu, se vor radia, toate înregistrările provizorii şi toate notările în raport cu dreptul înregistrat provizoriu.
60. Nu sunt necesare careva cereri suplimentare sau consimțământul titularilor acelor drepturi, ori chiar de la momentul înscrierii lor în registru, au fost condiționate de justificarea înregistrării provizorii cu care sunt în legătură. Odată ce înregistrarea provizorie (de bază) nu s-a justificat, toate acele drepturi, fapte, acte înscrise se vor radia din oficiu de către registrator.
61. Respectiv, având în vedere prevederile art. 433 al Codului civil, odată cu rezoluțiunea şi radierea din Registrul bunurilor imobile a contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, prin prisma articolelor 433, 1172 al Codului civil, urma a fi rezoluţionat şi radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul provizoriu dobândit de către SRL”OWL TRANS” în temeiul contractului.
62. Colegiul remarcă că, alin. (6) al art. 433 al Codului civil, prevede în mod expres că persoana al cărei drept se radiază conform alin. (4) şi (5) nu poate invoca calitatea sa de dobânditor de bună-credință ori uzucapiunea pentru a se opune radierii. Or, în materie de publicitate, Codul civil instituie o prezumție absolută de cunoaștere - publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum şi a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora, şi, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.
63. Astfel, odată ce dreptul a fost înregistrat provizoriu, nimeni nu mai poate invoca că nu a cunoscut statutul înregistrării din registru şi consecințele prevăzute de lege ale acestei înregistrări.
64. Colegiul atestă că potrivit pct. 2 al contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020, SRL”OWL TRANS” a declarat că la data semnării contractului nr. 1723 din

15 iunie 2020, imobilul aparține SRL”OWL TRANS” cu drept de proprietate, fapt care contravine realității şi pct. 7.1 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, având în vedere că SRL”OWL TRANS” nu a achitat nici o rată din prețul contractului, având înregistrat doar un drept provizoriu, afectat de o condiție suspensivă, în sensul art. 432 alin. (1) Cod civil.

65. Cu atât mai mult în Extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat la autentificarea contractului este stipulat că dreptul de proprietate asupra imobilului aparține SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”.
66. La caz, la întocmirea contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020, nu au fost prezentate înscrisuri că SRL”OWL TRANS” a intrat în proprietatea deplină a imobilului.
67. În aceeași ordine de idei, Colegiul reține că potrivit pct. 6 al contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020, SRL”OWL TRANS” a declarat că la data semnării contractului, a achitat în contul SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” integral prețul imobilului, or, la caz nu a fost prezentat un asemenea înscris, cu atât mai mult în Extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat la autentificarea contractului este stipulat că dreptul de proprietate asupra imobilului aparține SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”
68. Astfel, în temeiul contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020, SRL”OWL TRANS” a transmis Elenei Carp, imobilul liber de careva sarcini contrar prevederilor articolelor 1172 al Codului civil şi pct. 7.1 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020.
69. Conform prevederilor art. 432 alin. (1) lit. a) din Codul civil, în afara altor cazuri prevăzute de lege, înregistrarea provizorie în registru se va putea cere dacă dobândirea dreptului supus înregistrării este afectată de o condiție suspensivă ori rezolutorie, inclusiv dacă în privința dreptului supus înregistrării este aplicat un sechestru sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobândirea acestui drept sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției. Iar potrivit alin. (2) lit. a) al aceluiași articol, în sensul alin.(1) lit. a), în special se consideră dobândit sub condiție suspensivă dreptul de proprietate transmis în temeiul contractului de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate pînă la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății).
70. Astfel, la caz, se constată că în temeiul contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, dreptul de proprietate a SRL”OWL TRANS” asupra imobilului este afectat de o condiție suspensivă şi anume de achitare a prețului contractului în proporție de cel puțin 95 % din suma totală (pct. 7.1 al contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020), moment de la care şi apare dreptul de proprietate liber de orice grevări, drept care ulterior poate fi transmis terților liber de sarcini.

71. Conform prevederilor art. 327 alin. (2) Cod civil, actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă).
72. Conform prevederilor art. 334 alin. (3) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). Iar potrivit alin. (4) al aceluiași articol, dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția legală încălcată nu stabilește o altă consecință a încălcării sale decât nulitatea actului juridic sau a clauzei.
73. Distinct din cele constatate, ținând cont de faptul că contractul nr. 2122 din 18 iunie 2020 conține informații false, neverificate de notar, referitor la achitarea integrală de către SRL"OWL TRANS" faţă de SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", a prețului contractului nr. 1723 din 15 iunie 2020, cât şi faptul că contravine prevederilor art. 1172 al Codului civil, normă legală ce stabilește că persoana care dobândește de la cumpărător dreptul de proprietate înregistrat provizoriu se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile pe care cumpărătorul le deţine în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie fără consimțământul vânzătorului, respectivul urmează a fi anulat pe temeiul prevăzut de art. 334 Cod civil.
74. În aceeași ordine de idei, Colegiul remarcă că pârâta-intimată Elena Carp, nu poate invoca buna credință, dat fiind faptul că potrivit art. 11 al Codului civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. 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.
75. Conform prevederilor art. 415 alin. (1) din Codul civil, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.
76. Respectiv, în materie de publicitate, Codul civil instituie o prezumție absolută de cunoaștere - publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum şi a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora, şi, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.
77. Astfel, la momentul semnării contractului în Registrul bunurilor imobile era intabulat (înregistrat) dreptul de proprietate a apelantei-reclamante

SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” asupra imobilului, iar dreptul SRL”OWL TRANS” era înregistrat cu titlu provizoriu, fiind afectat de modalități şi anume de achitarea prețului contractului.

78. Din aceste considerente este lipsită de substanță cerința ce ține de radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu înregistrat după OWL Trans asupra bunului imobil.
79. În contractul încheiat între părți s-au stipulat condițiile contractului, care au și urmări pentru neexecutare.
80. Pornind de la declararea nulității contractilului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020 a apartamentului nr. 11 din *****, încheiat între SRL”OWL TRANS”, în calitate de vânzător și Elena Carp, în calitate de cumpărător, survin și rectificările cu aducerea părților la poziția inițială.
81. Totodată la perfectarea contractului nr. 2122 din 18 iunie 2020, fiind prezentat şi contractul iniţial nr. 1723 din 15 iunie 2020 care prevedea modalitatea de achitare a prețului pentru imobil (art. 4 şi art. 5 al contractului iniţial), momentul nașterii dreptului de proprietate pentru SRL”OWL TRANS” (art. 7 al contractului iniţial), Elena Carp nu poate invoca buna-credință având în vedere că respectivele circumstanțe nu au fost luat în considerație de către Elena Carp şi nu au fost verificate de către notar la autentificarea acestuia deși avea obligaţia impusă de normele legale.
82. Distinct din cele constatate, este eronată soluția instanţei de fond precum că SRL”OWL TRANS” era în drept să înstrăineze un drept ce nu îi aparține şi faptul precum că SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” şi-a dat acordul de înstrăinare a bunurilor în lipsa grevărilor şi fără subrogarea în drepturi a intimatei.
83. Din aceste considerente, Colegiul ajunge la concluzia privind admiterea cererii de apel declarate de apelanta SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, casarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere parțială a cererii de chemare în judecată depusă de SRL”EUROSTIL CONSTRUCT” și declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020 a apartamentului nr. 11 din *****, încheiat între SRL”OWL TRANS”, în calitate de vânzător și Elena Carp, în calitate de cumpărător, cu efectuarea rectificărilor respective în Registrul Bunurilor Imobile.
84. În rest, în partea solicitărilor apelantei privind radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului provizoriu înregistrat după SRL”OWL TRANS” asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1723 din 15 iunie 2020, autentificat de notarul Galina Ceban și restabilirea datelor

din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil, încăpere izolată, cu destinație locativă, nr. 11, cu 2 odăi, cu suprafața de proiect – 68,9 m.p., etajul nr. 2, număr cadastral *****, ce figurau până la data de 14 iunie 2020, acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, or, la 15 decembrie 2020 SRL"EUROSTIL CONSTRUCT" a înaintat SRL"OWL TRANS" declarația de rezoluțiune, iar un contract rezoluționat nu poate fi anulat.

85. Concomitent, conform prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
86. În corespundere cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretențiile reclamantului.
87. Conform prevederilor art. 96 alin. (1), (1^1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
88. În așa împrejurări, raportând la caz prevederile legale sus menționate, dat fiind faptul că cererea de chemare în judecată depusă de SRL"EUROSTIL CONSTRUCT" s-a admis parțial, Colegiul va dispune încasarea în mod solidar, de la SRL"OWL TRANS" și Elena Carp, în beneficiul SRL"EUROSTIL CONSTRUCT", suma de 28065,24 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, proporțional pretențiilor admise și suma de 21777,53 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel.
89. La fel, raportând la caz prevederile legale sus menționate, dat fiind faptul că cererea de apel urmează a fi admisă, Colegiul va respinge solicitarea avocatul Natalia Ctitor, ce acționează în interesele intimatei Elena Carp, privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 36000,00 lei.
90. Referitor la cererea avocatul Natalia Ctitor, ce acționează în interesele intimatei Elena Carp privind sancționarea apelantei prin amendă judiciară.
91. Din analiza actelor dosarului rezultă că apelanta a formulat cereri de recuzare, de strămutare și de amânare a examinării cauzei, însă aceste demersuri reprezintă mijloace procedurale expres prevăzute de lege, aflate la dispoziția părților pentru garantarea dreptului la un proces echitabil și a dreptului la apărare. Simplul fapt că exercitarea acestor drepturi a condus la prelungirea

duratei procesului sau la redistribuirea cauzei către alți judecători nu este, prin sine, de natură să atragă concluzia existenței unei conduite abuzive sau a relei-credințe procesuale.

92. Colegiul remarcă că, aplicarea amenzii judiciare presupune constatarea unei atitudini vădit abuzive, exercitate cu scopul evident de a tergiversa examinarea cauzei ori de a împiedica desfășurarea normală a procesului, aspecte care trebuie să rezulte în mod clar și neechivoc din comportamentul procesual al părții. Or, în speță, nu s-a demonstrat că apelanta ar fi acționat cu intenția de a obstrucționa actul de justiție, ci doar că a uzat de căile și incidentele procedurale pe care le-a considerat necesare pentru apărarea intereselor sale.
93. Instanța reține, totodată, că exercitarea drepturilor procesuale nu poate fi sancționată decât în situația în care se dovedește caracterul lor vădit nefondat și exercitarea acestora cu rea-credință, condiții care nu sunt întrunite în prezenta cauză. În lipsa unor probe concludente privind intenția apelantei de a tergiversa nejustificat examinarea cauzei în ordine de apel, aplicarea unei sancțiuni pecuniare ar fi disproporționată și contrară principiilor care guvernează procesul civil.
94. Pentru aceste considerente, instanța respinge cererea privind sancționarea apelantei cu amendă judiciară ca neîntemeiată.
95. În final, Colegiul reiterează concluzia că instanța de fond incorect a adoptat soluția de respingere a cererii de chemare în judecată, hotărârea contravine cerinţelor art. 239 din Codul de procedură civilă, astfel că cererea de apel înaintată de apelanta SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, urmează a fi admisă, fapt ce atrage după sine casarea hotărârii instanței de fond, cu adoptarea unei noi hotărâri.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. c), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E:

Se admite cererea de apel declarată de apelanta SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”.

Se declară nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 2122 din 18 iunie 2020 a

apartamentului nr. 11 din *****, încheiat între SRL”OWL TRANS”, în calitate de vânzător și Elena Carp, în calitate de cumpărător, cu efectuarea rectificărilor respective în Registrul Bunurilor Imobile.

Se încasează, în mod solidar, de la SRL”OWL TRANS” și Elena Carp, în beneficiul SRL”EUROSTIL CONSTRUCT”, suma de 28065,24 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, proporțional pretențiilor admise, suma de 21777,53 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel, în total suma de 49842,77 lei (patruzeci și nouă mii opt sute patruzeci și doi lei, 77 bani).

În rest, acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan