Dosarul nr.2-17227/2023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

***** mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu
Cu participarea
Avocaților: Tatarciuc Ghenadie și Balaban Mihail
examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea depusă de Hlibiciuc Victoria și Timoșenco Timofei către ”ELINARTPROIECT” S.R.L. privind constatarea încălcării drepturilor și intereselor legitime a consumatorilor și declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție f/nr din ***** octombrie 2020,

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

La data de 28 august 2023, Hlibiciuc Victoria s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune către”ELINARTPROIECT” S.R.L. prin care solicită constatarea încălcării drepturilor și intereselor legitime a consumatorilor și declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție f/nr din ***** octombrie 2020.

Ulterior cu acțiune analogică s-a adresat și reclamantul Timoșenco Timofei.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că, în baza **c**ertificatului de urbanism pentru proiectare nr.210/***** din 04.04.20***** (eliberat Direcției generale locativ-comunalâ și amenajare a Consiliului municipal ***** (gestionar) și SRL „Compromis” (investitor)), terenul nr. cadastral *****,cu suprafața de 0,068 ha, situat în intravilanul municipiului ***** - proprietate municipală, face parte din fondul locativ municipal gestionat de Direcția generală locativ- comunală și amenajare a Consiliului municipal ***** (confirmat prin Certificatul nr.*****c din 18.01.20*****). Solicitanții acționează în baza contractului de investiție privind reabilitarea blocului de locuit nr.l R/12 din 04.06.2012. Conform Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 109/19 din 12.03.2019,eliberat Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal ***** (gestionar) și SRL „Elinartproiect” (investitor)), terenul nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.068 ha, situat în intravilanul municipiului ***** proprietate municipală. Face parte din fondul locativ municipal gestionat de Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal ***** (confirmat prin Certificatul nr.l3c din 18.01.20*****). Solicitanții acționează în baza contractului de investiție privind reabilitarea blocului

de locuit nr.lR/12 din 04.06.2012 și contractului de cesiune nr.Ol-lR din 07.04.2014 (încheiat într SRL ”Cvompromis” și SRL ”Elinartproiect”) și a acordului adițional nr.305/19 din 20.02.2019.

Conform p.2.3. din contractul de vînzare-cumpărare din 15.10.2020, Vînzătorul deține drept de superficie perpetuu asupra terenuluui cu număr cadastral *****., începînd cu data de 01.03.2019, instituit prin efectul Legii nr.*****3 din 15.11.2018, în temeiul art.29, alin.(l), lit e) și alin. (5) din Legea 1125-XV din *****.06.2002.

Conform Autorizației de construire pentru proiectare nr.209-c/19 din 03.05.2019,(eliberată Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal ***** (gestionar) și SRL „Elinartproiect” (investitor)), se autorizează executarea lucrărilor de construire privind finalizarea edificării blocului de locuințe cu nr. cadastral *****01, cu nivele pe verticală D+P+*****E+ET, conform documentației de proiect modificate (lucrările de construcție demarate în baza autorizației de construire nr.216 din 30.05.2014).

Conform Autorizației de construire nr.216 din 30.05.2014, (eliberat Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal ***** (gestionar) și SRL „Elinartproiect” (investitor)), se autorizează executarea lucrărilor de construire privind reconstruirea și reabilitarea blocului de locuit S-P+2E, cu construirea unor anexe autoportante pe perimetrul acestuia și supraetajarea pe carcasa anexei pînă la S+P+10E.

Potrivit registrului bunurilor imobile, la data de 26.07.2019, a fost înregistrat apartamentul nr.*****, nr. cadastral *****.01.*****, cu suprafața de 152,2 m.p., precum și dreptul de proprietate a Pîrîtului SRL „ELINARTPROIECT”, (*****). Codul Personal *****, în temeiul: acordului nr. 395/19 din 20.02.2019 (0100/19/114192); actului- declarație in condominiu nr. F/N din 16.07.2019 (0100/19/114192); autorizației de construire nr. 209-C/19 din 03.05.2019 (0100/19/114192), Autorizației de construire nr. 216 din 30.05.2014 (0100/19/114192),; contractului nr. 1R/12 din 04.07.2012 (0100/19/114192); contractului de cesiune a creanței nr. 01-IR din 07.04.2014 (0100/19/114192).

La 15.10.2020, Hlibiciuc Victoria, a procurat cumpărat de la „ELINARTPROIECT” SRL, *1/2* cotă parte din apartamentul nr.***** din mun. *****. str. Nicolae *****, 4a, nr. cadastral *****.01.*****, conform contractului de vînzare-cumpărare din 15.10.2020, semnat de reprezentanul „Elinartproiect” SRL, Hangan Igor, în temeiul procurii nr.155 din *****.01.2020, autentificată de notarul Sternioală Elena. Cealaltă ½ cotă-parte din apartament a fost procurată de T.Timoșenco, semnând ambii .... contractul d e vânzare-cumpărare.

Prețul contractului, pentru bunul imobil menționat (integral) este de *****4.600 euro, dintre care 1/2 cotă parte a fost achitată deplin de Hlibiciuc Victoria conform chitanței la dispozițiile de încasare și bonurile de plată de la aparatul de casă, a doua parte a fost achitată de T.Timoșenco.

Potrivit p.4.1. a Contractului menționat procesul de construire și de dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare, impuse prin cerințele legislației în vigoare va fi finalizat în 03.06.2021.

Deși contractul numit, a fost semnat de administratorul „Elinartproiect" S.R.L., pe de o parte și de Hlibiciuc Victoria, pe de altă parte, precum și Timoșenco Timofei, Pîrîtul a refuzat să se prezinte la notar să execute autentificarea notarială a contractului din 15.10.2020.

Termenul de finalizare a lucrărilor este prevăzut în Autorizația de construire pentru proiectare nr.209-c/19 din 03.05.2019, potrivit căruia durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși 12 luni de la momentul începerii lucrărilor de construcție. iar termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni. Deci, de la momentul eliberării autorizației de construire (03.05.2019) pînă la finalizarea lucrărilor de construcție, nu trebuia să depășească 18 luni -03.11.2020.Nici pînă astăzi (21.08.2023, lucrările de construire nu au fost finalizate). La data de 09.08.2021 construcția reprezenta 90% din volumul total de lucrări necesare a fi executate (avizul tehnic ce atestă gradul de executare se anexează).

Potrivit p.5.1. din contract, printre altele, - Vînzătorul (în speță Elinartproiect SRL), se obligă să folosească mijloacele financiare transmise de cumpărător după destinație, adică la construcția bunului imobil indicat în contract; - să efectueze în apartament lucrările indicate în anexa nr.I a contractului și să transmită apartamentul cumpărătorului pentru ultima etapă a lucrărilor de finisare conform actului de primire-predare. La finisarea construcției casei și darea în exploatare și după achitarea totală a costului apartamentului, timp de 30 zile să transmită cumpărătorului în proprietate apartamentul respectiv, conform prevederilor legislației în vigoare.

Contractul numit, este un act juridic sinalagmatic, executarea obligațiilor unei părți depinde de executarea obligațiilor celeilalte părți. Hlibiciuc Victoria și T.Timoșenco au executat integral obligațiile contractuale, achitînd deplin prețul contractului la data de 16.10.2020.

Deci, la data de 03.11.2020, au devenit scadente toate obligațiile Vînzătorului. Dar nici una din aceste obligații mai mult de 2 ani nu au fost executate, în special cele prevăzute la p.5.1. a contractelor citate mai sus. Se constată întîrzierea gravă a executării obligațiilor contractuale de către vînzător.

Dar, amplificarea are loc datorită evitării Vînzătorului de a s prezenta în fața notarului pentru autentificarea contractelor, prin ce Vînzătorul manifestă un comportament cu rea credință în raport cu Cumpărătorii.Toate termenele prevăzute de contracte au fost încălcate de către Vînzător, în același timp, vînzătorul nici măcar nu a dat dovadă de un minim de diligență și respect, de a notifica /informa cumpărătorii privind eventualele dificultăți la executarea contractului. Nu a notificat vînzătorul pe cumpărători, despre careva impedimente la finalizarea lucrărilor, careva impedimente la darea în exploatare a blocului locativ.Constată că Vînzătorul nu a folosit mijloacele financiare plătite de cumpărători, conform destinației. De menționat că folosirea

conform destinației a mijloacelor financiare ale cumpărătorilor, deopotrivă cu folosirea mijloacelor financiare a celorlalți cumpărători (altor apartamente), ar fi făcut posibil executarea în termen de pînă la data de 03.06.2021 a obligațiilor contractuale, inclusiv cu transmiterea în proprietate a apartamentului. La somațiile reclamanților, pîrîtul nu a reacționat, la notar pentru autentificarea contractelor nu s-a prezentat. Solicită reclamanții constatarea încălcării drepturilor și intereselor legitime ale consumatorilor la executarea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție , încheiat între „ELINARTPROIECT" S.R.L și cet. Hlibiciuc Victoria, și Timoșenco Timofei. Declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție f/nr. din 15.10.2020 a apartamentului nr. *****, etajul *****, nivelele *****și *****din blocul locativ din str. *****, *****, mun.***** cu număr cadastral *****.01.*****.

În ședința de judecată reclamanta Hlibiciuc Victoria și reprezentantul său-avocatul Tatarciuc Ghenadie au susținut acțiunea din motivele de drept și de fapt invocate și au solicitat admiterea.

Reprezentantul reclamantului Timoșenco Timofei- avocatl Mihail Balaban a susținut acțiunea depusă integral și a solicitat admiterea.

Pîrîtul "ELINARTPROIECT" S.R.L., fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, dar a depus referință prin care invocă că nu au putut fi admise spre validare creanțele în mărime de *****4600 Euro ca creanțe garantate față de patrimoniul debitorului ELINARTPROIECT" S.R.L. (în procedură de realizare a planului), din considerentul că contractul de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție, nu avea forma autentică, a idcă nu era autentificat notarial- formă impusă d e lege pentru contractele de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile(f.d.100-103).

Aprecierea instanței:

Verificând legalitatea şi temeinicia cerințelor reclamanților, audiind opiniile participanților la proces, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele invocate de către părţile implicate în proces, instanța de judecată conchide că acțiunea urmează a admisă parțial, reieșind din următoarele motive.

Potrivit art.8 alin.(2) lit.a) Cod civil, drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice. Astfel, drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Iar persoanele care sunt parte la aceste relaţii, sînt obligate de a-şi înfăptui drepturile şi exercita obligaţiile cu bună credinţă şi diligenţă în concordanţă cu stipulările contractuale.

În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În ședința d e judecată s-a stabilit că la data de *****octombrie 2020„Elinartproiect” S.R.L.
și Hlibiciuc Victoria, și Timoșenco Timofei a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție apartamentului nr. *****, etajul *****, nivelele *****și *****din blocul locativ din str. *****, *****, mun.***** cu număr cadastral *****.01.*****(f.d.22-28).

Contractul părţilor este un act juridic, care în conformitate cu art.308 CC, constituie manifestare de voinţă îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Conform pct.2.1 a contractului nominalizat, Vînzătorul „Elinartproiect” S.R.L. va construi și vinde ”Cumpărătorului”(Hlibiciuc Victoria, și Timoșenco Timofei) cîte ½ cotă-parte ideeală fiecăruia din încăperea (Bun viitor)- apartamentul nr. *****, situat la adresa: R.Moldova, mun.*****, sectorul *****, str. **********, *****, cu numărul cadastral *****.01.*****, cu 5 odăi, cu suprafața de 152,2 m.p., inclusiv logiile și verandele, amplasat la etajul *****, nivelele *****și 15, scara II, și să-l predea în proprietate Cumpărătorului în baza unui act de predare-primire, iar Cumpărătorul e se obligă să achite prețul convenit pentru imobilul determinat în contract și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

Punctul 3 al contractului stipulează că, la acordul comun al părților, prețul imobilului constituie suma de 134600 Euro și a fost achitat integral în numerar, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția d e încasare nr. 180 din data de 16.10.2020, chitanța la dispoziția de încasare nr. 16 din data de 23.02.2021, eliberată pe numele cet. Hlibiciuc Victoria și chitanța la dispoziția de încasare nr. 18 din data de 25.02.2021, eliberată pe numele cet. Timoșenco Timofei. Prețul unui metru pătrat fiind de 884 EUR.

Aceste acte confirmă achitarea sumelor d e către reclamanți (f.d.30,31, 59,60).

Pct. 4.1 al contractului prevede că, părțile la comun acord au convenit că Procesul de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare, impuse prin cerințele legislației în vigoare v-a fi finalizat în 03.06.2021.

Din pct. 5 al contractului rezultă că Vînzătorul s e obligă să acorde cumpărătorilor toate documentele necesare referitoare la acest apartament, precum și să acorde ultimei asistență pentru perfectarea dreptului de proprietate asupra lui.

Astfel reclamanții și-au executat pe deplin obligațiile contractuale m și au achitat prețul solicitat de Vînzător, iar ultimul, contrar prevederilor contractuale nu a dat în termen imobilul în exploatare și nici nu a asistat, și nu a perfectat actele necesare în scopul d e a înregistra dreptul d e proprietate a supra bunului imobil, ba

mai mult, Vînzătorul a dus în eroare Cumpărătorii și s-a eschivat de a perfecta actele notariale.

Potrivit prevederilor art.774 alin.(1) CC, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Art. 776 Cod civil stipulează că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de ale produce în condițiile legii

Prevederile alin.(1) și (2) art.858 CC stipulează că temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 1170 alin.(1,2) Codul civil, dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se aplică contractului de vînzare-cumpărare prin care vînzătorul 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 preţul convenit şi să recepţioneze bunul imobil după darea lui în exploatare.Orice clauză care derogă de la dispoziţiile prezentei secţiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcţie este lovită de nulitate absolută.

În ședința d e judecată s-a constatat că „ELINARTPROIECT” S.R.L. nu a executat întocmai obligațiunile contractuale: este în întîrziere din data de 03.06.2021 de cînd s-a obligat să finalizee lucrările d e construcție și nu și-a executat obligația de a înregistra în mod legal contractul d e vînzare-cumpărare, neautentificîndu-l notarial și neînregistrîndu-l la Agenția Servicii Publice.

Alin.(1) și (2) articolul 1172 Cod civil indică că, dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile.Este interzis să se perceapă de la cumpărător orice plăți prevăzute de contract înainte de înregistrarea provizorie conform alin. (I).

În temeiul art. 323 Cod civil forma autentică a actului juridic este obligatorie:a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege;b) în cazurile prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică;c) în alte cazuri stabilite de lege.

Alin.(2) și (3) art. 324 Cod civil statuează că, dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

Analizînd probele administrate, prin prisma normelor legale invocate, ținînd cont de faptul că costul apartamentului a fost achitat integral de către reclamanți, adică ultimii și-au onorat întocmai obligațiunile ce reies din contractul de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție, că pîrîtul nu a solicitat rezilierea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție, nu și-a exercitat întocmai obligațiunile contractuale, instanța concluzionează că acțiunile reclamanților urmează a fi admise.

Reclamantul T.Timoșenco în acțiunea depusă solicită și a menționa că hotărîrea judecătorească servește drept temei de înregistrare provizorie a dreptului de proprietate comună în devălmășie a coproprietarilor în Registrul bunurilor imobile.

Analizând probele prezentate, ținând cont de faptul că instanța a admis cerința de declarare valabilă a contractului de vânzare- cumpărare a imobilului în construcție f/nr din 15.10.2020, încheiat între Hlibiciuc Victoria și Timoșenco Timofei, în calitate de cumpărători, și de ”ELINARTPROIECT” S.R.L. , în calitate de vînzător a apartamentului nr. *****, etajul *****, nivelele *****și *****din blocul locativ din str. *****, *****, mun.***** cu număr cadastral *****.01.*****, prin prisma art.324 și 325 -326 Cod civil, instanța concluzionează că această cerință urmează a fi respinsă, dat fiind faptul că hotărârea irevocabilă este executorie și, la declararea valabilității contractului, se înregistrează în Registrul bunurilor imobile fără o indicare suplimentară.

Faptul eschivării ”ELINARTPROIECT” S.R.L. de la autentificarea notarială a contractului d e vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, se confirm și prin neprezentarea lor la data și ora stabilită la notar (f.d.*****-21 și 39-41).

Probe pertinente și concludente, ce ar confirma faptul că pârâtul ar fi dorit autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, pârâtul nu a prezentat.

Conform art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În baza celor expuse, în conformitate cu art. 94, 236-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial acțiunea depusă de Hlibiciuc Victoria și Timoșenco Timofei către ”ELINARTPROIECT” S.R.L. privind constatarea încălcării drepturilor și intereselor legitime a consumatorilor și declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție f/nr din 15.10.2020.

Se constată încălcarea drepturilor și intereselor legitime a consumatorilor Hlibiciuc Victoria și Timoșenco Timofei la executarea de vînzare-cumpărare a

imobilului în construcție f/nr din 15 octombrie 2020, încheiat cu ”ELINARTPROIECT” S.R.L.

Se declară valabilitatea contractului de vînzare- cumpărare a imobilului în construcție f/nr din 15.10.2020, încheiat între Hlibiciuc Victoria și Timoșenco Timofei, în calitate de cumpărători, și de ”ELINARTPROIECT” S.R.L. , în calitate de vînzător a apartamentului nr. *****, etajul *****, nivelele *****și *****din blocul locativ din str. *****, *****, mun.***** cu număr cadastral *****.01.*****.

În rest, acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei, judecător: Nadejda Mazur