Dosarul nr. 2-26459/23
2-23179786-12-2-15122023-1

H O T Ă R Â R E
În numele legii

13 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău /sediul Centru/
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici
Grefier Andrei Dumitrașcu, Elena Fortuna

examinând în ședință de judecată publică acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SC „Nouconst" SRL către Bounegru Dumitru privind încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

1. La 14 decembrie 2023, SC „Nouconst" SRL reprezentată de avocatul Verebceanu Sergiu a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată către Bounegru Dumitru privind încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată (f.d.4-12).

În motivarea acțiunii civile, reclamanta a menționat că la 13 august 2021, între SC „Nouconst" SRL, în calitate de „vânzător" și „cedent" și Bounegru Dumitru, în calitate de „cumpărător" și „cesionar" a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție.

Susține că potrivit pct. 2.1. al contractului, obiectul contractului este „luând în considerare declarațiile, garanțiile și angajamentele reciproce ale părților asumate la încheierea prezentului contract, vânzătorul, vinde și transferă integral și necondiționat, iar cumpărătorul cumpără integral și necondiționat, dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile ce urmează a fi construit (bun viitor), și anume: - unitatea în condominiu - apartamentul nr.9, cu o suprafață totală utilă conform proiectului arhitectural, egală cu 54,1 m.p., amplasată la etajul 1, situată în mun. Chișinău, str. *****, înregistrată în RBI cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,85 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului; - unitatea în condominiu - apartamentul nr.26, cu o suprafață totală utilă conform proiectului arhitectural, egală cu 52,9 m.p., amplasată la etajul 4, situată în mun. Chișinău, str.*****, înregistrată în RBI cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,79 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului".

Relevă că dispozițiile pct. 2.2. din contract prevăd că, la data încheierii contractului, construcția - blocul de locuit înscris cu numărul cadastral 0100313.507.01 este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, ca bun viitor cu titlu de proprietate în condominiu. Bunurile imobile indicate sânt înregistrate la fel ca bun viitor.

Reclamantul precizează că reieșind din prevederile pct. 2.4. al contractului, efectele contractului, se atestă că fără a limita caracterul general al clauzelor anterioare, în virtutea prezentului contract, în proprietatea cumpărătorului trece ap.9, nr. cadastral *****, împreună cu

cota-parte în mărime de 2,85 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului; precum și ap.26 cu nr. cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,79 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului, situate în mun. Chișinău, str.*****.

Totodată, reclamantul invocă clauzele contractuale de la pct. 2.6., pct.2.6.1.; pct.2.6.2.; pct.3.1; pct.3.3.

Subsecvent, menționează că reieșind din pct. 3.4, care prevede Graficul de achitare a prețului, părțile contractului de achitare a prețului este stabilit: a) 90% din prețul vânzării, care reprezintă suma în valoare de 62595 euro, se va achita în termen de 3 zile lucrătoare calculate din data semnării prezentului contract; b) suma în valoare de 6955 euro, se va achita în termen de 15 zile lucrătoare după darea în exploatare a blocului de locuit. Pârâtul nu a achitat în nici un mod prevăzut de contractul părților: prin virament sau în numerar la contul bancar indicat în prezentul contract sau oricare alt cont bancar. Totodată, relevă că între părți au fost și alte raporturi juridice de vânzare-cumpărare.

Astfel, specifică că în vederea stingerii obligațiilor prin compensare și anume apărute colateral prin contractele din 03 iunie 2021 și 13 august 2021, SRL „Nouconst" a emis un certificat de plată pe contractul din 13 august 2021, dar de către Bounegru Dumitru nu a fost acceptat. SC „Nouconst" SRL a achitat prețul pentru bunurile procurate în temeiul contractului din 03 iunie 2021, iar Bounegru Dumitru urma a achita prețul pentru contractul din 13 august 2021, dar nu a realizat această obligație. Drept rezultat SC „Nouconst" SRL a revocat certificatul de plată nr. 09/08 din 30 august 2021.

Precizează că a expediat somația de plată și notificare de revocare a certificatului, acordând termen suplimentar de plată. La 25 octombrie 2023 a fost expediată declarația de rezoluțiune, recepționată de pârât la 27 octombrie 2023, fapt pentru care reclamantul a depus prezenta cerere de chemare în judecată.

Reclamantul susține că la 09 august 2023, după expedierea somației, pârâtul Bounegru Dumitru a înstrăinat în mod de urgență apartamentul nr. 9 și nr. 26 din mun. Chișinău, str.*****, obiect al contractului din 13 august 2021, iar actualmente dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, obiect al contractului ar aparține noului proprietar Bogus Alexandr. În atare situație, susține că pârâtul este ținut la plata prestației care este egală cu valoarea datoriei în mărime de 69550 euro, ceea ce constituie 1444748,24 lei.

Totodată, menționează că data scadentă a sumei de 62 595 euro, a devenit după 3 zile, deci 16 august 2021. Pentru perioada 17 august 2021 – 11 decembrie 2023, sunt 848 zile, iar penalitatea constituie 106161,12 euro, după formula: 62595 x 0,2% x 848 zile. Cu toate acestea reclamantul solicită încasarea penalității doar în mărimea sumei de 69 550 euro (echivalentul datoriei de bază).

SC „Nouconst" SRL afirmă că în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă și evitării unei acțiuni civile, a expediat la 17 iulie și 20 iulie 2023 în adresa pârâtului două notificări: somația de plată prin care s-a solicitat achitarea datoriei în mărime de 62595 euro, în termen de 3 zile și a penalității contractuale în mărime de 87633 euro. Totodată a explicat că în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației de plată solicitată, v-a recurge la rezoluțiunea contractului din 13 august 2021, încasarea penalităților și a prejudiciului suportat. La fel a expediat notificarea despre revocarea/anularea certificatului nr. 09/08 din 30 august 2021. Ambele au fost recepționate de către pârât la data de 24 iulie 2023. Declarația de rezoluțiune a contractului din 25 octombrie 2023, a fost recepționată de pârât la 27 octombrie 2023.

În baza prevederilor art. 38, 166, 167, 174, 175 din Codul de procedură civilă, art. 774, 775, 775, 873, 925, 926, 947, 930 din Codul civil, reclamantul SC „Nouconst” SRL *solicită* încasarea de la Bounegru Dumitru a datoriei în sumă de 1444748,24 lei, penalitatea contractuală în sumă de 69550 euro, cu aplicarea cursului oficial al leului moldovenesc valabil la data executării obligației, precum și încasarea cheltuielilor de judecată suportate.

2. La 17 ianuarie 2024, pârâtul Bounegru Dumitru reprezentat de avocatul Lazari Constantin, prin intermediul Direcției de evidență și documentare a cauzelor a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii civile înaintată de SC „Nouconst” SRL ca fiind neîntemeiată (f.d.106-116).

În susținerea poziției pârâtul a menționat, că reieșind din prevederile contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr. 1-476 din 13 august 2021, în care SC „Nouconst” SRL are, deja calitatea de vânzător a bunurilor imobile viitoare cu numerele cadastrale ***** și *****, iar Bounegru Dumitru - are calitatea de cumpărător și care și-a onorat obligațiile asumate prin contractul nr. 1-476, fapt confirmat prin certificatul nr. 09/08 din 13 august 2021 - care este valabil până în prezent, nu a fost revocat/anulat de către reclamant/vânzător.

Invocă prevederile pct. 5.3 al contractului nr. 1-476 din 13 august 2021, care la fila 6, prevede că, răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat (...) existenței grevărilor sau a interdicțiilor (sechestru, arest) asupra bunului (...) altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul autentificării actului juridic o poartă partea vinovată. SC „Nouconst” SRL a vândut bunurile imobile, cu numerele cadastrale ***** și *****, cu vicii juridice, din vina vânzătorului care și poartă răspundere, conform punctului 5.3 al contractului. Pe bunuri imobile în cauză, sunt aplicate sechestre de către trei executori judecătorești.

Partea pârâtă susține că, în calitate de cumpărător și-a onorat obligația contractuală și a achitat prețul în euro menționat în contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-476. Dovada achitării sumei de 62 595 euro este confirmată prin certificatul nr. 09/08 din 13 august 2021, semnat de directorul general SC „Nouconst” SRL, Vadim Scorobogatco, fiind aplicată și ștampila umedă a întreprinderii.

Menționează că notificarea privind revocarea certificatului nr. 09/08 din 30 august 2021, întocmită la 20 iulie 2023, la care face referire reclamantul, nu i-a fost adusă la cunoștința pârâtului decât abia în instanța de judecată. Or, Bounegru Dumitru a fost împuternicit să efectueze acțiuni referitoare la bunurile imobile citate, prin procura nr. 09/08 din 30 august 2021 eliberată de SC „Nouconst” SRL.

Astfel, relevă că cumpărătorul Bounegru Dumitru și-a onorat obligația contractuală imediat, la data semnării contractului, achitând în numerar reprezentantului vânzătorului suma indicată în contract, iar drept confirmare a îndeplinirii obligației respective, i-a fost eliberat certificatul cu nr. 09/08 din 13 august 2021, de unde rezultă că „Dumitru Bounegru (...) a achitat suma de 62 595 euro”.

Pârâtul susține că ambele părți, vânzătorul și cumpărătorul și-au îndeplinit obligațiile contractuale, stabilite în contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-476 din 13 august 2021, dacă nu s-ar ține cont de viciile juridice, pe care reclamantul/vânzătorul nu le-a lichidat la momentul autentificării contractului respectiv.

Menționează că la 09 august 2023, Bounegru Dumitru a încheiat cu *****contractul de vânzare-cumpărare a apartamentelor cu nr. 9, număr cadastral ***** și nr. 26, număr cadastral *****, iar înregistrarea contractului respectiv în Registrul bunurilor imobile s-a efectuat la 10 august 2023.

La fel, afirmă că informația din registrul bunurilor imobile este publică și astfel, reclamantul a cunoscut din 11 august 2023, că pârâtul nu mai este proprietar al imobilelor cu nr. cadastral ***** și *****, ce au constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-476 din 13 august 2021. Însă, în detrimentul acestei informații, la 25 octombrie 2023 reclamantul a expediat în adresa pârâtului o declarație de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-476 din 13 august 2021, care nu mai poate fi rezoluționat deoarece proprietar al imobilelor respective este o altă persoană.

3. *În ședința de judecată* reclamantul SC „Nouconst" SRL reprezentată de avocatul Verebceanu Sergiu, a susținut integral cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia din motivele de fapt și de drept invocate.

Suplimentar, a menționat că cerința privind penalitatea, este prevăzută de contract. Respectiv, solicită încasarea de la Bounegru Dumitru a datoriei în sumă de 1444748,24 lei, penalitatea contractuală în sumă de 69550 euro. Certificatul din 13 august 2021, nu este nul deoarece nu s-a achitat această sumă, totuși acest certificat nu este un act de plată. Reprezentantul reclamantului a mai explicat că personal s-a ocupat de încheierea actului de compensare, însă nu deține actul de compensare deoarece pârâtul a refuzat semnarea acestuia. De asemenea a mai indicat că certificatul din 30 august 2021 este un singur certificat de plată (f.d.145).

4. *În ședința de judecată* pârâtul Bounegru Dumitru reprezentat de avocatul Lazari Constantin, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia din motivele de fapt și de drept invocate în referință.

Aprecierea instanței de judecată.

5. Audiind reprezentanții părților la proces, examinând materialele anexate la dosar în raport cu prevederile legale, instanța de judecată admite parțial cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
6. În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.
7. În ședința de judecată s-a constatat că la 13 august 2021, pe de o parte SC „Nouconst" SRL în calitate de „vânzător" și „cedent" și pe de altă parte Bounegru Dumitru în calitate de „cumpărător" și „cesionar", au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr.1-476, autentificat de notarul Elena Mocanu (f.d.16-23).
8. În conformitate cu art. 992 alin. (1) din Codul civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.
9. Totodată, art.823 alin.(1) din Codul civil, prevede că o creanță transmisibilă și sesizabilă poate fi cesionată de titular (cedent) unui terț (cesionar) în baza unui contract. Din momentul încheierii unui astfel de contract, cedentul este substituit de cesionar în drepturile ce decurg din creanță, dacă din contractul de cesiune nu rezultă un moment ulterior.
10. Art.1108 alin.(1) din Codul civil, prevede că prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.
11. Raportând prevederile art.1108 alin.(1) din Codul civil, la circumstanțele cauzei, reiese că

contractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic (bilateral), deoarece ambele părți contractante au obligații izvorâte din contract. Astfel, vânzătorul se obligă să predea bunul în proprietatea celeilalte părți, iar cumpărătorul se obligă să preia bunul și să achite prețul convenit.

12. Obiectul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr.1-476 din 13 august 2021, rezultă din clauza contractuală de la pct. 2.1. unde s-a indicat că, luând în considerare declarațiile, garanțiile și angajamentele reciproce ale părților asumate la încheierea prezentului contract, vânzătorul, vinde și transferă integral și necondiționat, iar cumpărătorul cumpără integral și necondiționat, dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile ce urmează a fi construit (bun viitor), și anume:

-unitatea în condominiu - apartamentul nr. 9, cu o suprafață totală utilă conform proiectului arhitectural, egală cu 54,1 m.p., amplasată la etajul 1, situată în Republica Moldova, mun. Chișinău, sect. Ciocana, str.*****, înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,85 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului;

-unitatea în condominiu - apartamentul nr. 26, cu o suprafață totală utilă conform proiectului arhitectural, egală cu 52,9 m.p., amplasată la etajul 4, situată în Republica Moldova, mun. Chișinău, sect. Ciocana, str.*****, înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,79 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului.

13. Instanța de judecată reține din conținutul clauzei contractuale nr.2.2, precum că blocul de locuit este construit pe terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,41 ha, care în proporție de 54,54% a fost înregistrat după S.R.L. ”Invest International Imobiliare” în arendă, în temeiul contractului de arendă nr.6583/2015 din 12 ianuarie 2015 și a contractului de cesiune f/nr. din 14 iunie 2019.
14. Pct.2.3 din același contract cu nr.1-476 din 13 august 2021, stabilește subrogarea cumpărătorului în drepturile și obligațiile vânzătorului. În condițiile contractului, cumpărătorul se subrogă în toate drepturile și beneficiile prezente și viitoare împreună cu toate accesoriile („Drepturile Cesionate”), legate de bunul imobil vândut, născute în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-271 din 01 iunie 2021, autentificat de notarul Elena Mocanu (numit în continuare contract cesionat), iar cumpărătorul acceptă asemenea cesiune și transfer.
15. Reieșind din pct.2.4.1 al contractului citat, în proprietatea cumpărătorului Bounegru Dumitru a trecut apartamentul nr. 9, cu numărul cadastral ***** împreună cu cota-parte în mărime de 2,85 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului și apartamentul nr. 26, cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,79 % asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului, situate în mun. Chișinău, str.*****.
16. În conținutul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr.1-476 din 13 august 2021, părțile au convenit asupra clauzei contractuale înscrise la pct.3.1, potrivit căreia s-a convenit prețul de vânzare al bunului imobil înstrăinat echivalentul în lei moldovenești a sumei în valoare 69550 euro, reieșind din calculul a 650 euro pentru un metru pătrat.
17. Reieșind din Graficul de achitare a prețului, prevăzut la pct.3.4. al contractului, părțile au stabilit următoarea ordine de achitare a prețului:

a) 90% din prețul vânzării, care reprezintă suma în valoare de 62595,00 Euro, se va achita în termen de 3 zile lucrătoare calculate din data semnării prezentului contract;
b) suma în valoare de 6955,00 Euro, se va achita în termen de 15 zile lucrătoare după darea în exploatare a blocului de locuit.

18. La 17 iulie 2023, SC „Nouconst" SRL a formulat somația nr.238/07 către Bounegru Dumitru cu referire la contractul de vânzare-cumpărare din 13 august 2021, prin care a solicitat achitarea datoriei de 62595 euro în beneficiul SC „Nouconst" SRL, penalității contractuale în mărime de 87 633 euro, în termen de 3 zile. Totodată a explicat că, în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației de plată solicitată, va recurge la rezoluțiunea contractului din 13 august 2021, încasarea penalităților și a prejudiciului suportat (f.d.25-26).
19. Din certificatul nr.09/08 eliberat la 13 august 2021 de SC „Nouconst" SRL, rezultă că reclamantul SC „Nouconst" SRL a confirmat că Bounegru Dumitru a achitat 62 595 euro și rămâne dator față de vânzătorul SC „Nouconst" SRL cu suma în mărime de 6 955 euro (f.d.119).
20. Materialele cauzei atestă că la 30 august 2021, SC „Nouconst" SRL a eliberat certificatul nr.09/08 cu același conținut al certificatului nr.09/08 eliberat la 13 august 2021.
21. Prin procura nr.09/08 din 30 august 2021, semnată cu aplicarea ștampilei societății de către directorul general „Nouconst" SRL, Vadim Scorobogatco, ultimul l-a împuternicit pe pârâtul Dumitru Bounegru, să prezinte interesele „Nouconst" SRL în fața Organului Cadastral Teritorial, la depunerea, înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din data 30 august 2021. Această împuternicire a fost valabilă timp de 1 lună (f.d.73).
22. La 20 iulie 2023, SC „Nouconst" SRL a formulat notificarea nr.243/07 către Bounegru Dumitru privind revocarea/anularea certificatului nr.09/08 din 30 august 2021, din motivul întârzierii la executarea obligației de plată în sumă de 62 595 euro, scadentă la 18 august 2021, pe motiv că pârâtul nu a efectuat careva plăți în folosul SC „Nouconst" SRL (f.d.27-28).
23. Articolul 917 alin.(1) în coroborare cu art. 921 alin.(1) din Codul civil prevede, creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.
24. La 25 octombrie 2023 reclamantul a înaintat pârâtului declarația nr.368/10 de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din 13 august 2021. Astfel, SC „Nouconst" SRL l-a notificat pe Bounegru Dumitru în baza art.916 alin.(1), (2), art.917 alin.(1), art.921 alin.(1), (3), art.925 alin.(3), art.926 alin.(1) din Codul civil, despre revoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din 13 august 2021, necesitatea restituirii bunurilor imobile, obiect al contractului de vânzare-cumpărare din 13 august 2021, în termen de 7 zile, iar în cazul refuzului de a restitui bunurile imobile, obiect al contractului de vânzare-cumpărare din 13 august 2021, în termenul acordat, SC „Nouconst" SRL a menționat că v-a depune o acțiune în instanța de judecată (f.d.30-32). Declarația de rezoluțiune a fost recepționată de pârâtul Bounegru Dumitru la 27 octombrie 2023 (f.d.33).
25. Având în vedere că pârâtul nu a răspuns la declarația de rezoluțiune, la 14 decembrie 2023 SC „Nouconst" SRL a depus prezenta acțiune în instanța de judecată către Bounegru Dumitru privind încasarea datoriei în sumă de 1444748,24 lei și a penalității contractuale în sumă de 69 550 euro.
26. La caz, instanța de judecată reiterează că, raportul juridic civil între SC „Nouconst" SRL și

Bounegru Dumitru a apărut ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr.1-476 din 13 august 2021, cu termen de achitare a prețului potrivit pct.3.4, suma de 62595,00 Euro, în termen de 3 zile lucrătoare calculate din data semnării și suma de 6955,00 Euro, în termen de 15 zile lucrătoare după darea în exploatare a blocului de locuit.

27. Astfel, având în vedere că reclamantul a declarat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr.1-476 din 13 august 2021, iar bunurile imobile obiect al contractul de vânzare-cumpărare menționat au fost înstrăinate de către Bounegru Dumitru, reclamantul pretinde la încasarea datoriei contractuale în mărime de 1444748,24 lei echivalentul a 6955,00 Euro și a penalității contractuale în sumă de 69 550 euro.
28. În corespundere cu art.774 alin.(1) și art.776 din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept 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. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.
29. Articolul 858 alin.(1), (2) din Codul civil prevede, că temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.
30. Referitor la pretenția reclamantului privind încasarea datoriei în mărime de 1444748,24 lei echivalentul a 69550 euro, instanța de judecată consideră că cererea este întemeiată parțial și ajunge la concluzia de a încasa de la Bounegru Dumitru în beneficiul „Nouconst" SRL datoria în mărime de 6955 euro, iar în partea încasării sumei de 62595,00 Euro cu titlu de datorie, a respinge cererea, din următoarele motive.
31. Conform clauzei contractuale de la pct.3.3 al contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din 13 august 2021, părțile au stabilit modalitatea de achitare a prețului de către cumpărător, vânzătorului prin virament sau în numerar la contul bancar indicat.
32. După cum s-a constatat „Nouconst" SRL a confirmat prin certificatului nr.09/08 din 13 august 2021, precum că Bounegru Dumitru a procurat bunuri imobile viitoare cu numerele cadastrale ***** și *****, pentru care a achitat 62 595 euro și rămâne dator față de vânzător („Nouconst" SRL) cu suma în mărime de 6 955 euro, care vor fi achitate în termen de 15 zile lucrătoare după în darea în exploatare a blocului de locuit (f.d.119).
33. La data de 24 august 2021 Bounegru Dumitru a efectuat înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție nr.1-476 din 13 august 2021. (f.d.140-142).
34. Materialele cauzei atestă că la 30 august 2021, SC „Nouconst" SRL a eliberat certificatul nr.09/08 cu același conținut al certificatului nr.09/08 eliberat la 13 august 2021.
35. Urmare acestor circumstanțe, „Nouconst" SRL a împuternicit pe Bounegru Dumitru prin procura nr.09/08 din 30 august 2021, semnată cu aplicarea ștampilei societății de către directorul general „Nouconst" SRL, Vadim Scorobogatco, să prezinte interesele „Nouconst" SRL în fața Organului Cadastral Teritorial, la depunerea, înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din data 13 august 2021. Această împuternicire fiind valabilă timp de 1 lună (f.d.73).
36. Prin urmare, instanța de judecată constată că „Nouconst" SRL a acceptat modalitatea de plată în numerar, și de vreme ce prin certificatul nr.09/08 din 13 august 2021 și din 30 august 2021

a fost confirmată de către partea reclamantă achitarea de către pârât a acestei sume, depunerea sumei de 62 595 euro, la contul bancar al reclamantului indicat în contract, urma a fi trecută de către „Nouconst” SRL.

37. Instanța nu poate reține argumentul reclamantului precum că pârâtul nu a respectat clauza contractuală de la pct. 3.3 al contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din 13 august 2021, si anume că nu a transferat prin virament sau în numerar la contul bancar indicat în contract sau oricare cont bancar al vânzătorului pus la dispoziția cumpărătorului.
38. Or, instanța apreciază ca fiind declarative afirmațiile reprezentantului reclamantului precum că între părțile litigante a avut loc o înțelegere referitor la stingerea obligațiilor reciproce prin compensare asupra obligațiilor reciproce ce rezultă din contractele de vânzare-cumpărare din 03 iunie 2021 și 13 iunie 2021, și ca garanție pentru încheierea actului de compensare a fost emis certificatul nr.09/08 din 30 august 2021.
39. Un proiect de compensare a obligațiilor reciproce nu a fost prezentat, respectiv aceste circumstanțe nu au fost demonstrate prin probe pertinente și admisibile conform art. 117, 122 din Codul de procedură civilă în coroborare cu prevederile art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, care prevede că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
40. De asemenea, este inexplicabilă eliberarea de către „Nouconst” SRL a certificatului nr.09/08 din 30 august 2021 cu același conținut al certificatului nr.09/08 din 13 august 2021. Reprezentantul reclamantului nu a dat o explicație în acest sens, menționând că este valabil cel din 30 august 2021. Cu toate acestea, reprezentantul reclamantului nu a declarat că certificatul nr.09/08 din 13 august 2021, ar fi fost revocat.
41. Respectiv, faptul că la data de 20 iulie 2023 „Nouconst” SRL a revocat certificatul nr.09/08 din 30 august 2021, nu are nici-o relevanță, în condițiile în care „Nouconst” SRL a eliberat certificatul nr.09/08 din 13 august 2021 cu același conținut, din care rezultă că reclamantul confirmă achitarea de către pârât a sumei de 62 595 euro și că urmează a fi achitată suma în mărime de 6 955 euro în termen de 15 zile lucrătoare după darea în exploatare a blocului de locuit.
42. Cu alte cuvinte, revocarea la 20 iulie 2023 a certificatului nr.09/08 din 30 august 2021, nu produce efecte juridice, în condițiile în care reclamantul a eliberat procură la 30 august 2021 în vederea înregistrării dreptului de proprietate a bunurilor imobile după Bounegru Dumitru, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din 13 august 2021 și a certificatului despre achitarea sumei de 62 595 euro.
43. Or, indiferent că a fost prezentat certificatul despre achitarea sumei din 13 iunie 2021 sau cel din 30 august 2021, înregistrarea dreptului de proprietate a bunurilor imobile după Bounegru Dumitru a fost posibilă inclusiv datorită prezentării acestor certificate.
44. Prin urmare, instanța reținând conținutul certificatelor nr.09/08 din 13 iunie 2021 și din 30 august 2021, constată că „Nouconst” SRL nu este în drept să pretindă de la Bounegru Dumitru executarea prestației în mărime de 62 595 euro, iar debitorul nu este ținut să o execute.
45. Cu toate acestea, deoarece pârâtul Bounegru Dumitru nu a făcut dovada că a achitat către „Nouconst” SRL restul datoriei în mărime de 6 955 euro, se ajunge la concluzia că pârâtul nu și-a executat obligația de plată integral așa cum a fost stabilit în clauza de la pct.3.3 al contractului de vânzare-cumpărare nr.1-476 din 13 august 2021 sau în certificatele eliberate. Urmare acestor constatări, instanța încasează de la Bounegru Dumitru în beneficiul „Nouconst” SRL datoria restantă în mărime de 6955 euro.

46. Or, conform art.966 din Codul civil, (1) executarea stinge obligația numai în cazul în care este efectuată în modul corespunzător. (2) Obligația se stinge și în cazul în care creditorul acceptă o altă executare în locul celei datorate (darea în plată). În acest caz, debitorul răspunde pentru viciile prestației conform regulilor privind răspunderea vânzătorului. (3) Dacă acceptă executarea obligației, sarcina de a demonstra neexecutarea revine creditorului.
47. Argumentul reprezentantului pârâtului precum că reclamantul în procesul autentificării actului juridic poartă răspundere conform pct. 5.3 din contract, pentru tăinuirea existenței interdicțiilor asupra bunurilor ce constituie obiectul contractului de vânzare-cumpărare, nu exonerează pârâtul de stingerea obligației contractuale restante în mărime de 6 955 euro.

48. Cu privire la cererea privind încasarea penalității în mărime de 69550 euro, instanța ajunge la concluzia respingerii acesteia ca fiind neîntemeiată, din considerentele ce urmează.
49. Conform art. 947 din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Prin clauză penală se poate garanta numai o creanță valabilă. Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere. Părțile pot conveni asupra unei penalități mai mari decât prejudiciul. Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată. Nulitatea obligației atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligației.
50. Prevederile art. 948 Cod civil stabilesc că, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.
51. Potrivit art. 949 alin. (1) din Codul civil, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligația, creditorul poate cere atât executarea obligației, cât și plata penalității.
52. Prin urmare, clauza penală este acea prevedere prin care o persoană, dă asigurări pentru executarea unei obligații în termen.
53. Clauza 3.4. din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-476 din 13 august 2021, prevede că pentru neachitarea prețului în termenul indicat, cumpărătorul va fi ținut să achite o penalitate în mărime de 0,20 % din mărimea plăților scadente pentru fiecare zi de întârziere, cu excepția perioadei în care intervin circumstanțe de forță majoră.
54. Instanța constată că reclamantul a calculat penalitate din suma de 62 595 euro, pentru perioada de întârziere 17 august 2021-11 decembrie 2023, ceea ce constituie 106 161,12 euro, însă într-un final a solicitat încasarea penalității doar în mărimea sumei de 69 595 euro.
55. Astfel, având în vedere că reclamantul a calculat penalitate din suma 62 595 euro, sumă ce instanța a stabilit că pârâtul nu este obligat să o execute, deoarece s-a constatat că aceasta a fost achitată reclamantului, fapt confirmat prin certificatele nr.09/08 din 13 iunie 2021 și 30 august 2021, și reținute de instanță ca fiind o probă admisibilă, se ajunge la concluzia că pârâtul nu poate fi obligat să plătească penalitate reclamantului. Totodată, instanța constată că reclamantul nu a calculat penalitate din suma restantă în mărime de 6955 euro, datorie ce s-a constatat ca fiind de obligația pârâtului de a fi achitată în contul părții reclamante.
56. Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată instanța reține următoarele. În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile

de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții.

57. Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.
58. Astfel, luând în considerație că, acțiunea reclamantei a fost admisă parțial, pârâtul Bounegru Dumitru urmează a compensa părții reclamante SC „Nouconst" SRL proporțional pretențiilor admise, cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat în mărime de 4040,82 lei.
59. Reieșind din circumstanțele constatate, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părți și examinate în cadrul ședinței de judecată, or, în conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) și art.119 alin. (1) din Codul 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, iar probele se adună și se prezintă de către părți.
60. Din aceste considerente, instanța de judecată a constatat caracterul parțial întemeiat al acțiunii civile, în partea încasării de la Bounegru Dumitru în beneficiul SC „Nouconst" SRL datoria rezultată din contractul de vânzare-cumpărare din 13 august 2021, în mărime de 6955 euro, convertiți în lei moldovenești conform cursului valutar al BNM la data executării hotărârii judecătorești. În rest, acțiunea civilă în partea încasării sumei de 62595 euro și penalității în mărime de 69550 euro, se respinge ca neîntemeiată.
61. Totodată, instanța reține că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 decembrie 2023, s-a dispus aplicarea sechestrului pe bunurile, pe sumele de bani ale pârâtului Bounegru Dumitru, în limita sumei de 1 444 784,24 lei, ce a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2024. (f.d.51-52) (f.d.93-101).
62. Potrivit, art.180 alin.(3) din Codul de procedură civilă, în cazul respingerii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare a acțiunii se mențin până când hotărârea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare își păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătorești.
63. Raportând prevederile legale menționate, instanța de judecată va anula măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 decembrie 2023, însă va menține efectele măsurii de asigurare în partea sumei ce a fost respinsă, până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești, iar în partea sumei încasate până la executarea hotărârii judecătorești.
64. În conformitate cu articolele 94, 180, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite parțial acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SC „Nouconst" SRL către Bounegru Dumitru privind încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Bounegru Dumitru în beneficiul SC „Nouconst" SRL datoria rezultată din contractul de vânzare-cumpărare din 13.08.2021, în mărime de 6955 (șase mii nouă sute cincizeci și cinci) Euro, convertiți în lei moldovenești conform cursului valutar al BNM la data executării hotărârii judecătorești și cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat în mărime

de 4040,82 (patru mii patruzeci, 82) lei.

În rest, acțiunea civilă în partea încasării sumei de 62595 euro și penalității în mărime de 69550 euro, se respinge ca neîntemeiată.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 decembrie 2023, însă se mențin efectele măsurii de asigurare în partea sumei încasate prin prezenta hotărâre, până la executarea hotărârii judecătorești.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/.

Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici