Dosar nr.2-18685/22

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

20 mai 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe, Enciu Mariana împotriva lui Braga Ion și Leșan Liliana, intervenient accesoriu Aghenie Tudor, privind obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, încasarea penalității și a prejudiciului moral,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 22 august 2022, Melnic Adrian a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Braga Ion și Leșan Liliana privind:
   - obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului cu ***** din *****, cu nr. cadastral *****;
   - încasarea penalității legale în mărime de 98 474,40 euro;
   - încasarea prejudiciului moral de 100 000 lei.
2. În motivarea acțiunii, reclamantul menționează că, la *****, între Braga Ion şi Leşan Liliana (în calitate de vânzători) şi Caragea Zinaida (în calitate de cumpărător), a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție**********, având ca obiect construirea apartamentului *****, număr cadastral: *****, cu predarea în proprietate de către vânzători cumpărătorului, iar ultimul s-a obligat să achite prețul convenit şi să recepționeze apartamentul după darea în exploatare.
3. Conform pct. 5.2.5 din contract, vânzătorii s-au obligat să dea în exploatare bunul ce formează obiectul contractui la data de 31.10.2019.
4. La 16 septembrie 2020, Caragea Zinaida a vândut în baza contractului de vânzare-cumpărare ***** către Luca Tamara dreptul său de proprietate provizoriu asupra apartamentului cu *****, cu nr. cadastral *****.
5. Conform pct. 1.1.1 din acest contract, executor este persoană fizică - Braga Ion, născut la *****, număr de identificare *****, identificat prin buletin de identitate ***** emis de of. 89 la 19.02.2008, domiciliat pe adresa: Republica Moldova, *****.

6. La data de 20.08.2021, Luca Tamara a vândut în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** către Melnic Adrian dreptul său de proprietate provizoriu asupra apartamentului cu ***** (număr cadastral: *****).
7. Conform pct. 1.1.1 din acest contract, executor este persoană fizică - Braga Ion, născut la *****, număr de identificare *****, identificat prin buletin de identitate ***** emis de of. 89 la 19.02.2008, domiciliat pe adresa: Republica Moldova, *****.
8. Relatează că, până la ziua de azi, Ion Braga şi Leşan Liliana, contrar prevederilor contractului nu au transmis în proprietatea reclamantului Melnic Adrian apartamentul *****, situat în *****
9. Accentuează reclamantul că, în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 15.07.2022, a remis pârâților o reclamație, prin care a solicitat ca în termen de cel mult 14 zile calendaristice din momentul recepționării reclamației să le fie transmis în proprietate apartamentul *****, din ***** (număr cadastral *****), precum şi să îi fie achitată penalitatea legală în mărime de 98 474,40 (nouăzeci şi opt mii patru sute șaptezeci şi patru, 40) Euro.
10. Reține că, reclamațiile au fost recepționate la data de 19.07.2022, dar așa şi nu au fost soluționate, motiv din care sun nevoiți să se adreseze cu prezenta cerere de chemare în judecată.
11. Cu privire la încasarea penalității, notează că, pârâții urmau să transmită reclamantului în proprietate apartamentul până la data de 31.10.2019, lucru care nu a fost realizat.
12. Totodată, subliniază că, art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/13.03.2003 privind protecția consumatorilor prevede că în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21(16), de începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului lucrării.
13. Afirmă că, conform pct. 3.1. din contract, părțile contractuale au convenit că prețul total al apartamentului, constituie 27 354 Euro.
14. Prin urmare, reține că având în vedere faptul că apartamentul cu ***** din m*****, cu nr. cadastral *****1 nu a fost transmis în proprietate nici până la momentul actual, prin prisma legii privind protecția consumatorilor, s-a acumulat o penalitate legală în mărime de 98 474,40 euro.
15. Cu privire la încasarea prejudiciului moral, susține că, reieşind din faptul că reclamantul şi-a onorat cu bună-credinţă toate obligaţiile conform contractului, aceasta avea o speranţă legitimă că apartamentul îi va fi transmis în proprietate în termen.
16. Remarcă că, absolut nemotivat, pârâții întârzie să dea în exploatare blocul locativ şi renunță să transmită reclamantului apartamentul în proprietate, cauzând în acest sens acestuia suferințe psihice considerabile, or banii pe care acesta i-a strâns muncind, reprezintă o sumă considerabilă de bani pentru acesta.

17. Astfel, prin comportamentul de rea-credinţă a pârâţilor, reclamantul, trăieşte într-o stare de stres continuu, stare care a început din luna august 2021, de când pârâtul întârzie să dea în exploatare clădirea, continuă la moment şi va continua pe parcursul procesului de judecată până la emiterea unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile.
18. Mai mult, ilegalitatea cu care acţionează pârâţii îi crează reclamantului o stare de frustrare profundă, or acţiunile grosolane ale acestora sfidează în mod evident prevederile legale şi contractuale, iar unica opţiune de a le contracara rămâne adresarea în instanţa de judecată - opțiune care poate dura o perioadă îndelungată de timp.
19. Din aceste considerente, reclamantul evaluează prejudiciul moral cauzat acestuia de către pârâți în sumă de 100 000 lei.
20. *Inter alia,* reclamantul își întemeiază acțiunea pe următoarele prevederi legale: articolele 9, 11, 16, 19, 775, 779, 934, 935, 952, 1112, 1170, 2037 Cod civil, articolele 21, 32 din Legea nr. 105 privind protecția consumatorilor; articolele 96, 166, 167 Cod de procedură civilă.
21. La 23 noiembrie 2022, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe și Enciu Mariana, reprezentați de avocatul Barbaroș Dumitru, a depus o cerere de coparticipare facultativă, prin care au solicitat atragerea în calitate de coreclamanți, cerere care a fost admisă prin încheierea protocolară din 29 martie 2023. (f.d.44-45)
22. Concomitent, reprezentantul coreclamanților Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe și Enciu Mariana, avocatul Barbaroș Dumitru, prin cererea de chemare în judecată, au solicitat:
    - obligarea transmiterii în proprietatea lui Mîțu Alina și Mîțu Oleg a apartamentului cu ***** din *****, cu nr. cadastral *****;
    - încasarea penalității legale de 135 000 euro;
    - încasarea prejudiciului moral cauzat în mărime de 100 000 lei;
    - obligarea transmiterii în proprietatea lui Caranfil Angela a apartamentului cu***** din *****, cu nr. cadastral *****;
    - încasarea penalității legale de 125 712 euro;
    - încasarea prejudiciului moral cauzat în mărime de 100 000 lei;
    - obligarea transmiterii în proprietatea lui Găină Gheorghe a apartamentului cu***** din *****, cu nr. cadastral*****;
    - încasarea penalității legale de 54 000 euro;
    - încasarea prejudiciului moral cauzat în mărime de 100 000 lei;
    - obligarea transmiterii în proprietatea lui Enciu Mariana a apartamentului cu ***** din *****, cu nr. cadastral *****;
    - încasarea penalității de 1 438, 236 lei;
    - încasarea prejudiciului moral cauzat în mărime de 100 000 lei.
23. La 29 martie 2023, reprezentantul pârâtului Braga Ion, avocatul Buhliș Iurie, a depus cerere privind atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a lui Aghenie Tudor, care a fost admisă prin încheierea protocolară din 29 martie 2023.

24. La 29 martie 2023, reprezentantul pârâtului Braga Ion, avocatul Buhliș Iurie, a depus referință la cererea de chemare în judecată inițială, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată.(f.d.107-110)
25. În motivarea poziției, invocă că, reclamantul a preluat calitatea de cumpărător al apartamentului nr.15 de la precedentul cumpărător Luca Tamara, care la rândul ei a preluat de la Caragea Zinaida. În contractul nr. *****, despre care au aflat numai după recepționarea reclamației, nu sunt stipulate careva obligațiuni reciproce între ultimii.
26. În același timp la pct. 2.1 este stipulată obligațiunea reclamantului să recepționeze de la executor apartamentul după darea în exploatare a blocului locativ. Astfel, la pct. 3.3 se descrie starea blocului locativ la data semnării contractului, la pct. 4.2 se menționează, că cumpărătorul declară pe propria răspundere, că a făcut cunoștință cu toată informația referitoare la construcția blocului şi apartamentului, etapa de executare a construcției.
27. În același timp, conform pct. 5.1 din contractul *****, ca urmare a încheierii prezentului contract cumpărătorul îl subrogă pe vânzător în toate drepturile şi obligațiunile pe care ultimul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție înregistrat********** din *****, autentificat de notarul Belicenco Oleg şi contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu ***** din *****, autentificat de notarul Belicenco Oleg.
28. Anume, în baza acestei subrogări consecutive, reclamantul, cu referire la pct. 5.2.5 din contractul de vânzare-cumpărare********** din *****, menționează, că termenul de dare în exploatare este de 31.10.2019 şi acest termen nu a fost respectat de către ei.
29. În legătură cu situația descrisă, menționează, că precedentul cumpărător Caragea Zinaida, pe care Melnic Adrian o subrogă în drepturi, la 16.10.2020 a depus în judecată acțiunea cu privire la încasarea penalităților de întârziere cu referire la pct.5.2.5. din contract. Prin hotărârea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27.09.2021 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Caragea Zinaida împotriva lui Braga Ion şi Leşan Liliana cu privire la încasarea penalităților de întârzierea efect al neexecutării corespunzătoare a obligațiunilor contractuale şi a cheltuielilor de judecată ca fiind neîntemeiată. Hotărârea a devenit irevocabilă nefiind contestată de Caragea Zinaida.
30. În baza celor expuse, consideră că reclamantul Melnic Adrian nu este îndreptățit să solicite încasarea penalității.
31. Cu referire la pretenția de transmitere în proprietate, susține că, conform contractului de societate civilă *****, Braga Ion (asociatul II) a încheiat cu d. Antiniuc Iurie (asociatul I) şi Aghenie Tudor (asociatul III) contractul de societate civilă prin care (pct. 1.1) s-au angajat să lucreze împreună, fără a constitui o persoană juridică împărțind între ei foloasele şi pierderile în scopul construcției unui complex de bunuri cu regim de înălțime S+2D+P+2E+M pe adresa: *****, numit în continuare „bloc locativ”, care va conține 7 nivele, conform schiței de proiect elaborată de SRL „DAMITEX”.
32. Conform pct.2.4 din contract, contribuția asociatului II şi asociatului III constă în totalitatea lucrărilor de perfectare a documentației de proiect (planul general, certificatul de

urbanism, condițiile tehnice şi permisul de construcție, autorizații, extrase, adeverințe, etc.) de edificare a construcției, de formare a bunurilor imobile, de supraveghere a calității, precum şi monitorizarea lucrărilor de edificare a construcției şi darea în exploatare a blocului locativ în termen. Deci responsabilitatea de dare în exploatare a blocului locativ o poartă pe lângă pârâți şi asociatul Aghenie Tudor.

33. Afirmă că, asociații în permanență au întreprins măsuri pentru darea în exploatare a blocului locativ, care astăzi practic este gata la 100%, dar pe parcursul ultimilor 2 ani şi jumătate au fost nevoiți să se confrunte cu diferite obstacole obiective şi subiective (asta pe lângă situația cu pandemia de COVID-19).
34. Reține că, pe parcursul construcției blocului, au încheiat diferite contracte cu antreprenori pentru efectuarea anumitor lucrări, de exemplu: contractul *****cu SRL „IANGAZ" care s-a obligat s-ă efectueze gazificarea blocului şi să dea rețelele de gaz în exploatare, cu "ACGV Engineering" SRL - privind instalarea "coşurilor de fum şi ventilației cu "Vicdrum-Con" SRL privind asfaltarea curții blocului.
35. Susține că, toate aceste lucrări au fost efectuate cu întârziere, inclusiv din vina locatarilor, care în vara 2020 au primit accesul în apartamentele contractate pentru efectuarea de sine stătătoare a lucrărilor de finisaj. Deci toți locatarii au în folosință apartamentele. Unii locatari au efectuat intervenții în configurația apartamentelor, inacceptabile, contrare normelor în construcții şi prevederilor contractuale. Acest lucru servește temei pentru organele abilitate de a nu recepționa anumite lucrări sau a blocului în general. În afară de aceasta locatari au adresat plângeri organelor abilitate cu primirea în exploatare a blocului, invocând unele deficiențe în lucrări sau ne finisarea integrală a lucrărilor. Aceste plângeri au făcut ca solicitările de dare în exploatare a blocului se fie amânate până în prezent deşi toate lucrările sunt finisate.
36. Astfel, reclamanții, a avut informația deplină privind mersul construcției, problemele apărute, fapt menționat şi în contractul de vânzare-cumpărare (pct. 3.3 şi 4.2 din contractul lui Melnic Adrian). El a avut cunoştință de extinderea termenului de dare în exploatare a blocului (termen care expirase până la încheierea contractului), motivele acestei situații şi a acceptat acest fapt, fără obiecții sau rezerve.
37. Menționează că, pârâții, nu au admis careva încălcări ale prevederilor contractuale vizavi de reclamant, nu au săvârşit vreo faptă ilicită în procesul executării prestațiilor contractuale, iar reclamantul solicită încasarea penalităților legale pentru netransmiterea în proprietate a apartamentului către termenul de 31.10.2019, indicat în contractul cu cumpărătoare Caragea Zinaida.
38. Menționează, că pct. 5.2.5 din contractul ***** din *****, prevede termenul de dare în exploatare a obiectului contractului, dar nu un termen de transmitere în proprietate către cumpărător a apartamentului contractat, ceea ce este distinct.
39. Referitor la transmiterea bunului în proprietate la pct. 5.2.7, menționează că obligația vânzătorului de a transmite în proprietate cumpărătorului fără vicii de natură juridică în baza actului de primire-predare în proprietate, întocmit în condițiile stipulate la capitolul

VII al prezentului contract. Nu este indicat vre-un termen limită fix de transmitere în proprietate. Acest act juridic survine după darea în exploatare a blocului şi înlăturarea viciilor depistate. Prin urmare nu se atestă o încălcare a termenului de transmitere a imobilului în proprietate cumpărătorului, atâta timp cât acest termen nu a fost convenit expres de către părțile contractante.

40. Solicitarea de transmitere în proprietate a obiectului contractului nu poate fi admisă din considerentul, că această transmitere poate avea loc numai după darea în exploatare a blocului, lucru, care astăzi nu este efectuat.
41. Pe de altă parte, solicitarea de încasare a penalităților cu referire la prevederile art. 21 alin. (2) şi 32 alin. (2) Legii protecției consumatorilor este nejustificată şi din următoarele: Conform art. 21 alin. (2) Dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opțional: să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă şi să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), şi să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare); să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) şi să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).
42. Reclamantul solicită încasarea penalității în situația când nu sunt aplicabile prevederile art. 21 alin. (2) şi 32 alin. (2) Legii protecției consumatorilor deoarece nu există temei de reparare a prejudiciului cauzat prin încălcarea termenului de finalizare a prestării serviciului. În situația în care consumatorul (cumpărătorul) nu fixează un anumit termen antreprenorului (vânzătorului) pentru exercitarea obligațiunilor asumate, dreptul privind încasarea penalității poate fi revendicat doar odată cu solicitarea rezilierii contractului de prestare a serviciului.
43. Cât privește cerința de încasare a prejudiciului moral cauzat în mărime de 100 000 lei, reține că, în speța dată cerința de încasare a prejudiciului moral este o cerință subsecventă cerinței de încasare a penalităților. Pârâții, consideră că nu au admis careva încălcări a prevederilor contractuale cu Melnic A. şi nici nu au comis vreo faptă ilicită.
44. Totodată, subliniază că, reclamantul nu a prezentat probe privind vinovăţia pârâţilor în cauzarea prejudiciului, extinderea lui. Pârâţii nu au încălcat termenul de transmitere a apartamentului în proprietate reclamantului, nu au încălcat cumva drepturile nepatrimoniale ale reclamantului, nu au săvârşit vreo faptă ilicită vizavi de acesta, nu au acţionat în alt mod cu rea-credinţă. Reclamantul, la momentul încheierii contractului cu Luca Tamara cunoştea situația obiectului contractului, a acceptat-o, mai mult a primit în posesie şi folosinţă apartamentul, în care locuieşte şi achită serviciile comunale prestate. Reținerea dării în exploatare a blocului finisat la 100%, nu ține de vina pârâților, după cum a menționat mai sus.

45. Referitor la celelalte pretenții ale reclamantului, acestea urmează a fi respinse dat fiind netemeinicia primelor 3 cerințe (obligarea transmiterii apartamentului în proprietate, încasarea penalităților şi încasarea prejudiciului moral.
46. La 29 martie 2023, reprezentantul pârâtului Braga Ion, avocatul Buhliș Iurie, a depus referință la cererea de chemare în judecată suplimentară, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d.132-135)
47. În expunerea argumentelor din referință, reprezentantul pârâtului Braga Ion, avocatul Buhliș Iurie, a dublat conținutul referinței la acțiunea de bază, menționând în esență aceleași argumente.
48. La 20 septembrie 2023, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, reprezentantul reclamanților Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe și Enciu Mariana, avocatul Barbaroș Dumitru, a depus o cerere repetată privind asigurarea acțiunii, prin aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, situate în *****, ce aparțin cu drept de proprietate pârâților Braga Ion și Leșan Liliana. (f.d.160-164)
49. Prin Încheierea din 25 septembrie 2023, s-a respins cererea de asigurare a acțiunii depusă de reprezentantul reclamanților Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe, Enciu Mariana, avocatul Barbaroș Dumitru, care a fost atacată cu recurs. (f.d.169-171,173-175)
50. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-3853/23 din 12 decembrie 2023, s-a respins recursul declarant de avocatul Barbaroș Dumitru, în interesele recurenților Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe şi Enciu Mariana. S-a menținut Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 25 septembrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe, Enciu Mariana împotriva lui Braga Ion și Leșan Liliana, intervenient accesoriu Aghenie Tudor, privind transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului, încasarea penalității, încasarea prejudiciului moral. (f.d.182-187)

Elucidarea poziției și prezenței participanților la proces:

51. În ședință de judecată, reclamanții Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe, Enciu Mariana nu s-au prezentat, fiind reprezentați de avocatul Barbaroș Dumitru, care a susținut cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia pe motivele invocate. (f.d.198-199) Remarcă suplimentar c[în cadrul ședinței de judecată din 24.04.2024, reprezentantul pârâților a susținu că darea în exploatare a blocului nu a avut loc până la momentul actual, inclusiv din cauza reclamanților. Astfel, pârâții nu au adus absolut nici o probă în susținerea acestor alegații, respectiv poartă un caracter declarativ.
52. În ședință de judecată, pârâtul Braga Ion nu s-a prezentat, fiind reprezentat de avocatul Bucliș Iurie, care a solicitat respingerea acțiunii, administrând suplimentar pledoarii în formă scrisă. (f.d.194-197)
53. În ședința de judecată, pârâta Leșan Liliana, nu s-a prezentat, fiind citată legal despre data, locul şi ora ședinței de judecată, însă prin cererea 23 ianuarie 2024, a solicitat respingerea

acțiunii, ca fiind neîntemeiată, cu examinarea cauzei în lipsa sa, motiv pentru care, instanța, în baza art.206 alin. (1) Cod de procedură civilă, a examinat cererea în lipsa ultimului. (f.d.89,103-106). (f.d.192-193)

54. În ședința de judecată intervenientului accesoriu Aghenie Tudor, nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, locul şi ora ședinței de judecată. (f.d.154,191)

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților și cadrul legal aplicabil situației litigioase:

55. Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
56. În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.
57. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.
58. Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
59. În ședința de judecată s-a constatat că, la 24 iulie 2019, între Braga Ion şi Leşan Liliana (în calitate de vânzători) şi Caragea Zinaida (în calitate de cumpărător), a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție**********, având ca obiect construirea apartamentului *****, număr cadastral: ***** şi să îl predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul convenit şi să recepționeze apartamentul după darea în exploatare. (f.d.11-18)
60. Succesiv, la 16 septembrie 2020, Caragea Zinaida a vândut în baza contractului de vânzare-cumpărare ***** către Luca Tamara dreptul său de proprietate provizoriu asupra apartamentului cu *****, cu nr. cadastral *****. (f.d.19-24)
61. La 20 august 2021, Luca Tamara a vândut în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** către Melnic Adrian dreptul său de proprietate provizoriu asupra apartamentului cu ***** (număr cadastral: *****). (f.d.25-29)

62. Conform pct. 1.1.1 din contract, executor - persoană fizică - Braga Ion, născut la *****, număr de identificare *****, identificat prin buletin de identitate ***** emis de of. 89 la 19.02.2008, domiciliat pe adresa: Republica Moldova, *****.
63. Conform pct. 5.2.5 din contract, vânzătorii s-au obligat să dea în exploatare obiectul prezentului contract la data de 31.10.2019.
64. De asemenea, instanța de judecată, constată că, la 22 ianuarie 2021, Braga Ion şi Leşan Liliana (în calitate de vânzători) şi Mîţu Alina și Mîţu Oleg (în calitate de cumpărători), au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, având ca obiect construcția din contul mijloacelor bănești (investițiilor) cumpărătorilor şi să predea în proprietate unitatea în condominiu - bun imobil în construcție apartamentul ***** (patru), cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de șaptezeci şi patru virgulă trei) m.p. şi 4,795% cotă parte în condominiu.
65. Conform pct. 4.5 din Contract, vânzătorii s-au obligat să finiseze şi să dea în exploatare blocul nu mai târziu de 30.04.2021.
66. Succesiv, se atestă că, la 13 martie 2020, Braga Ion şi Leşan Liliana (în calitate de vânzători) şi Caranfil Angela (în calitate de cumpărător), a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, având ca obiect construcția din contul mijloacelor bănești (investițiilor) cumpărătorilor și să predea în proprietate unitatea în condominiu - bun imobil în construcție – apartamentul 7 (șapte), cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 58,2 m.p.
67. Conform pct. 4.3 din contract, vânzătorii asigură cumpărătorului termenul limită pentru finisarea lucrărilor de construcție este luna iulie 2020, iar termenul limită pentru darea în exploatare a casei de locuit - luna august 2020.
68. În această ordine de idei, instanța de judecată atestă că, la 02 septembrie 2020, între Braga Ion şi Leşan Liliana (în calitate de vânzători) și Găină Gheorghe (în calitate de cumpărător), a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, având ca obiect construcția din contul mijloacelor bănești (investițiilor) cumpărătorilor şi să predea în proprietate unitatea în condominiu - bun imobil în construcția apartamentul*****, cu numărul cadastral*****, cu suprafață 35,9 m.p.
69. Conform pct. 4.3 din Contract, vânzătorii asigură Cumpărătorului termenul limită pentru finisarea lucrărilor de construcție este luna noiembrie 2020, iar termenul limită pentru darea în exploatare a casei de locuit - luna noiembrie 2020.
70. Totodată, la de 02 iulie 2020 între Braga Ion (în calitate de Debitor) şi Mamaliga Oleg (în calitate de creditor), a fost încheiat Contractul de executare a obligației prin darea în plată, având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului viitor - încăperea cu *****, în *****, cu numărul cadastral *****.
71. Succesiv, la data de 11 noiembrie 2021, Mamaliga Oleg a vândut bunul specificat, conform contractului de vânzare-cumpărare ***** către Enciu Mariana.

72. Conform pct. 4.3 din contract, vânzătorii asigură cumpărătorului termenul limită pentru finisarea lucrărilor de construcție este luna iulie 2020, iar termenul limită pentru darea în exploatare a casei de locuit - luna august 2020.
73. Din materialele cauzei rezultă că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, reclamanții Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe și Enciu Mariana, sunt înregistrați cu drept de proprietate provizorie asupra bunurilor imobile în *****, cu numerele cadastrale *****, *****, *****,*****, *****. (f.d.33, 97-100)
74. Generalizând pretenția principală adresată de către coreclamanții Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe, Enciu Mariana, instanța constată că aceștia solicită 2.1 din Contractele de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, care *stabilește inter alia* în conformitate cu prevederile prezentului contract Vînzătorul se obligă la construirea apartamentului și să-l predea în proprietate Cumpărătorului după darea în exploatare a Blocului locativ.
75. De notat că conform Capitolului I, al Contractelor, părțile au stabilit sensul termenelor utilizați în contract, astfel încât pct. 1.1.5, definește transmiterea în proprietate a apartamentului ca fiind un proces ce survine ca urmare a dării în exploatare a blocului locativ și semnării de către părțile contractuale a actelor de predare-primire în proprietate a apartamentului.
76. Punctul 1.1.4, din Contracte, definește noțiunea de dare în exploatare a blocului locativ, ca fiind un proces ce survine ca urmare a finalizării lucrărilor de construcție a blocului locativ și predării lucării definitive de construcție materializată prin procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și procesului-verbal de recepție finală.
77. Adițional pct. 1.1.5 din Contracte, stabilește că transmiterea în proprietate a apartamentului reprezintă procesul ce survine ca urmare a dării în exploatare a blocului locativ și semnării de către părțile contractuale a Actelor de predare-primire a apartamentului.
78. Conform art. 16 alin.(1) lit.e) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin impunerea la executarea obligației în natură.
79. În aprecierea temeiniciei pretențiilor omogene prin care se solicită, impunerea executării obligației stabilite la pct. 1.1. al contractelor, de transmiterea în proprietate a apartamentelor, instanța urmează să stabilească dacă creditorii întrunesc condițiile de a cere executare ei.
80. Conform art. 858 alin.(2) Cod civil, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
81. Urmărind conținutul noțiunilor inserate în conținutul contractelor de vînzare-cumpărare a bunului imobil pentru construcție, instanța observă că acestea au fost expuse, conform etapei de implementare, și anume 1.1.1. noțiunea de teren; 1.1.2, bloc locativ; 1.1.3. darea în exploatare a blocului locativ; 1.1.4; 1.1.5 transmiterea în proprietate a apartamentului.
82. Instanța de judecată statuează că aplicarea sistemică a acestor termene contractuale, urmează să se țină cont de utilizarea lor progresivă, conform ordinii în care au fost expuse. Această constatare este consolidată și de sensul și înțelesul definițiilor expuse.

83. Evidențiind condițiile de executare a obligațiilor de către pârâți, instanța notează că în sensul contractelor tip, semnate de către părți, transmiterea în proprietate a apartamentului se va realiza urmare a dării în exploatare a blocului locativ și semnării de către părțile contractuale a actelor de predare-primire în proprietate a apartamentului.
84. Este de notat că pentru a ca obligație de transmiterea în proprietate a apartamentului să fie executată este necesar, ca anterior să existe un act de primire-predare în proprietate a apartamentului, și cel mai important a dării în exploatare a apartamentului. Totodată darea în exploatare a apartamentului, va avea loc urmare a finalizării lucrărilor de construcție a blocului locativ și predării lucrării definitive de construcție, care se va materializa prin procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor.
85.
86. Potrivit art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
87. Conform art. 123 alin.(6) Cod de procedură civilă, faptele invocate de una din parţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.
88. Urmare a audierii explicațiilor părților precum și a cercetării materialelor dosarului, instanța de judecată constată că la data sesizării instanței de judecată cu prezenta acțiune, procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor pentru blocul de locuit, din mun. Chișinău, sect. Centru, str. Alexandru Cosmescu 34, în care sunt apartamentele litigioase nu a fost semnat. La fel, din lucrările dosarului, nu există indici că lucrările au fost finisate conform documentației de proiect, astfel încât acestea să nu contravină actelor permisive.
89. Astfel, instanța de judecată constată că în lipsa semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor pentru blocul de locuit, din mun. Chișinău, sect. Centru, str. Alexandru Cosmescu 34, adresarea pretenției privind constrângerea la executarea obligației de transmitere în proprietate a apartamentelor din acest bloc, nu poate fi realizată atât timp, cât momentul stabilit pentru executarea acestei obligații nu a survenit.
90. De notat că **ipotetica transmiterii dreptului de proprietate a apartamentului, atît timp cît acest drept nu a fost constatat pentru-un proces-verbal de recepție finală a lucrărilor, în condițiile prevăzute de legislația ce reglementează calitatea lucrărilor în construcție, ar constitui o formă de eludare a condițiilor legale, și ar admite punea în circulație civilă a unor contracții neconforme.**
91. De remarcat, că la caz, se indică, drept temei al dobândirii dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească, neexecutarea sau executarea inefectivă a unui act juridic, ultimul fiind un temei distinct de dobândire a dreptului de proprietate.
92. Mai mult ca atât, în ipoteza în care pretențiile reclamanților ar fi apreciate ca întemeiate s-ar crea condiția obținerii a două drepturi de proprietate, cu două just-titluri, care derivă din contractul de investiții.

93. Totodată instanța de judecată reține că prin hotărârea judecătorească nu poate dubla, drepturi ce efectiv ar reieși dintre-un act juridic**,** or, o atare situația ar încălca principiul forței obligatorii al actului juridic.
94. Drept urmare, instanța de judecată nu poate reține argumentul reclamantului precum că legea conține o normă permisivă care permite dobândirea dreptului de proprietate în temeiul hotărârii judecătorești, or, legislatorul a stabilit destul de clar, la art. 509 alin. (2) Cod civil, stipulând într-un mod imperativ că dobândirea dreptului de proprietate în baza hotărârii judecătorești este posibilă doar în ipoteza în care hotărârea judecătorească este translativă de proprietate.
95. Mai mult, în conformitate cu art. 6 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.
96. În acest sens, instanța de judecată conchide că, hotărârea judecătorească poate constitui temei de înregistrare a dreptului de proprietate atunci când are un caracter declarativ de drepturi (de concretizare), dar nu constitutiv precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege, or, admiterea contrariului, ar constitui o încălcare a principiului universal de drept, principiul legalității, care stabilește într-un mod ferm care sunt limitele împuternicirilor acordate instanțelor judecătorești.
97. Referitor la pretențiile reclamanților privind încasarea penalității, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată, instanța le apreciază ca fiind pretenții subsecvente celei privind obligarea transmiterii în proprietate a apartamentelor, din care considerente urmează a fi respinse odată cu respingerea pretenției principale.
98. În mod deosebit, este de evidențiat lipsa consecvenței și a caracterului executoriu al unei ipotetice hotărâri judecătorești, prin care debitorul ar fi obligat să transmită dreptul de proprietate, asupra unui bun, care la etapa depunerii prezentei cereri de chemare în judecată nu a fost edificat, conform parametrilor specificați în contract. În acest context, instanța de judecată acceptă argumentul părții pârâte, potrivit căreia contractul a prevăzut un termen pentru darea în exploatare a bunului și un termen de transmitere în proprietate. Transmiterea în proprietate, fiind efectul principal al executării contractului.
99. Având în vedere faptul că, pretenția formulată de către reclamant se află în afara consecvenței judiciare și ținând cont de faptul că instanța de judecată nu poate interveni în modalitățile de exercitare a drepturilor civile ale participanților la proces, instanța de judecată, consideră necesar de a respinge acțiunea reclamanților privind obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, încasarea penalității și a prejudiciului moral, ca fiind neîntemeiată.
100. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Melnic Adrian, Mîțu Alina, Mîțu Oleg, Caranfil Angela, Găină Gheorghe, Enciu Mariana împotriva lui Braga Ion și Leșan Liliana, intervenient accesoriu Aghenie Tudor, privind obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, încasarea penalității și a prejudiciului moral.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței, judecătorul Gheorghe Stratulat