Dosarul nr. 2-926/2024

2-24005185-12-2-11012024

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

19 iulie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)

instanța compusă din

preşedintele ședinței, judecător Igor Pulbere

grefier Mădălina Ungureanu

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Estate Invest Company” către Antonov Andrey, privind rezoluțiunea contractului de investiții și rectificarea înregistrării și încasarea cheltuielilor de judecată, -

a c o n s t a t a t

La 29 decembrie 2023, SRL „Estate Invest Company” a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva lui Antonov Andrey. Prin acțiunea sa, societatea reclamantă a solicitat constatarea neexecutării obligațiilor contractuale, declararea rezoluțiunii Contractului investițional nr. 53/1 privind construcția spațiului locativ nr. 24749 din 19 decembrie 2017, rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea notării acestui contract și a Contractelor de cesiune nr. 3024 din 17 mai 2018 și nr. 4450 din 18 martie 2019, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii sale, reclamantul a relatat că, la 19 decembrie 2017, între SRL „Estate Invest Company” și SRL „Materimcons” s-a încheiat Contractul investițional nr. 53/1 privind construcția spațiului locativ, autentificat notarial sub nr. 24749. Obiectul contractului îl constituia construcția apartamentului nr. 120, cu nr. cadastral *****, avînd suprafața de 41,2 m.p., amplasat în mun. Chișinău, *****.

Ulterior, la 17 mai 2018, prin Contractul de cesiune nr. 3024, SRL „Materimcons” în calitate de cedent a transmis toate drepturile și obligațiile rezultate din Contractul investițional menționat către Susarenco Andrei, în calitate de cesionar.

La rîndul său, la 18 martie 2019, prin Contractul de cesiune oneros nr. 4450, Susarenco Andrei a cedat toate drepturile și obligațiile sale către pîrîtul Antonov Andrey. Prin efectul

acestui contract, pîrîtul a dobîndit calitatea de beneficiar al Contractului investițional și toate obligațiile aferente acestei calități.

SRL „Estate Invest Company” a arătat că și-a îndeplinit integral obligațiile contractuale, finalizînd construcția și dînd în exploatare ansamblul rezidențial din ***** în luna decembrie 2019. Imediat după acest moment, la data de 13 decembrie 2019, societatea l-a notificat pe pîrît despre necesitatea de a se prezenta pentru a recepționa și semna actul de predare-primire în proprietate a apartamentului începînd cu data de 18 decembrie 2019. De asemenea, pîrîtul a fost invitat să participe la constituirea Asociației locatarilor blocului din str. Ismail, 31, programată pentru data de 28 decembrie 2019. Această notificare a rămas fără răspuns.

În cererea sa, reclamanta a evidențiat faptul că pîrîtul și-a încălcat obligațiile contractuale prevăzute la pct. 3.2 lit. b) din Contract, neprezentîndu-se pentru semnarea actului de predare-primire în proprietate a apartamentului. Această omisiune a condus la imposibilitatea îndeplinirii obligației prevăzute la pct. 3.2 lit. c) din Contract, de a înregistra dreptul de proprietate la oficiul teritorial cadastral.

În plus, în urma măsurărilor finale, s-a constatat că suprafața reală a apartamentului este de 42,60 m.p., cu 1,4 m.p. mai mare față de suprafața contractată inițial. Conform pct. 8.2 și pct. 4.1 din Contract, pîrîtul era obligat să achite diferența de preț corespunzătoare acestei suprafețe suplimentare, calculată la prețul de 700 euro pentru 1 m.p., rezultînd suma de 980 euro. La data de 03 iunie 2021, SRL „Estate Invest Company” a adresat pîrîtului Reclamația nr. 44/D prin care a solicitat achitarea acestei sume și semnarea actului de predare-primire, însă solicitarea a rămas fără răspuns.

Societatea reclamantă a semnalat și faptul că pîrîtul a omis să își îndeplinească obligația prevăzută la pct. 3.2 lit. d) din Contract, de a deveni membru al Asociației de locatari a blocului constituită după darea în exploatare. Această omisiune a generat consecințe patrimoniale negative pentru reclamantă, întrucît la 15 mai 2023, Asociația de coproprietari în condominiu nr. 56/195 a inițiat o acțiune în justiție solicitînd încasarea solidară de la SRL „Estate Invest Company” și Antonov Andrey a datoriilor pentru serviciile locativ-comunale aferente apartamentului nr. 120.

În încercarea de a soluționa situația pe cale amiabilă, la 03 noiembrie 2023, SRL „Estate Invest Company” a expediat pîrîtului o notificare prin care a solicitat din nou executarea obligațiilor contractuale pînă la data de 30 noiembrie 2023, avertizîndu-l că, în caz contrar, va

recurge la declararea rezoluțiunii Contractului investițional. Deși această notificare a fost recepționată de pîrît la 22 noiembrie 2023, conform avizului de recepție, ea nu a fost urmată de nicio acțiune din partea acestuia.

În drept, reclamanta și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 438, 439, 776, 823 alin. (1), 858 alin. (1) și (2), 917 alin. (1), 921 alin. (2), 926 alin. (1), 927 alin. (2) Cod civil și art. 166-167 Cod de procedură civilă.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului SRL „Estate Invest Company" a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia integral pe motivele invocate.

Referitor la citarea pîrîtului, instanța constată că au fost efectuate demersurile necesare pentru comunicarea actelor de procedură către Antonov Andrey la adresa indicată în cererea de chemare în judecată din Federația Rusă, or. *****, *****, nr. 1146, ap. 134. Cu toate acestea, corespondența expediată nu a fost recepționată de către pîrît, aceasta fiind returnată expeditorului.

În astfel de circumstanțe, avînd în vedere domiciliul pîrîtului într-un stat străin și imposibilitatea citării acestuia prin mijloacele obișnuite de comunicare, instanța a dispus, în conformitate cu prevederile art. 108 alin. (1) Cod de procedură civilă, citarea pîrîtului Antonov Andrey prin aviz publicitar. Citația a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 232-235 (9170-9173) din 31 mai 2024, cu respectarea termenului legal de cel puțin 15 zile pînă la data ședinței de judecată.

Deși legal citat prin aviz publicitar, pîrîtul Antonov Andrey nu s-a prezentat la niciuna dintre ședințele de judecată și nu a comunicat instanței motivele neprezentării sale. De asemenea, pîrîtul nu a depus referință sau alte acte care să reflecte poziția sa față de pretențiile reclamantului.

În conformitate cu art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa pîrîtului, întrucît absența acestuia nu împiedică soluționarea pe fond a litigiului, iar părții i-a fost respectat dreptul la un proces echitabil prin asigurarea posibilității de a-și prezenta poziția.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt

dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Examinînd probele administrate, instanța constată următoarele fapte relevante pentru soluționarea cauzei:

La 19 decembrie 2017, între SRL „Estate Invest Company” și SRL „Materimcons” a fost încheiat Contractul investițional nr. 53/1 privind construcția spațiului locativ, autentificat notarial sub nr. 24749, privind construcția apartamentului nr. 120, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 41,2 m.p., amplasat în mun. Chișinău, *****.

La 17 mai 2018, între SRL „Materimcons” în calitate de cedent și Susarenco Andrei în calitate de cesionar a fost încheiat Contractul de cesiune nr. 3024, prin care SRL „Materimcons” a cesionat toate drepturile și obligațiile rezultate din Contractul investițional nr. 53/1 către cesionarul Susarenco Andrei.

La 18 martie 2019, între Susarenco Andrei în calitate de cedent și Antonov Andrey în calitate de cesionar a fost încheiat Contractul de cesiune oneros nr. 4450, prin care Susarenco Andrei a cesionat toate drepturile și obligațiile rezultate din Contractul investițional nr. 53/1 către cesionarul Antonov Andrey.

Un element esențial relevat de Contractul de cesiune oneros nr. 4450 din 18 martie 2019 este faptul că, la momentul cesiunii, prețul apartamentului în sumă de 28 840 euro fusese achitat integral, conform certificatului eliberat de SRL „Estate Invest Company” nr. 8/19 din 13 martie 2019, menționat expres în contractul de cesiune.

La 25 noiembrie 2019, blocul locativ din *****, mun. Chișinău a fost recepționat, fapt confirmat prin Actul de recepție nr. 01/19 din 25 noiembrie 2019.

La 13 decembrie 2019, reclamantul a expediat pîrîtului o notificare, informîndu-l despre darea în exploatare a imobilului și solicitîndu-i să se prezinte pentru semnarea actului de predare-primire a apartamentului începînd cu data de 18 decembrie 2019.

La 03 iunie 2021, reclamantul a expediat pîrîtului Reclamația nr. 44/D din 02 iunie 2021, solicitînd achitarea sumei de 980 euro pentru diferența de suprafață și semnarea actului de predare-primire a apartamentului.

La 03 noiembrie 2023, reclamantul a expediat pîrîtului o notificare reiterînd solicitările anterioare și avertizînd despre posibilitatea declarării rezoluțiunii Contractului investițional în caz de neexecutare. Notificarea a fost recepționată de pîrît la 22 noiembrie 2023.

Analizînd cadrul juridic aplicabil, instanța reține că rezoluțiunea contractelor este reglementată de dispozițiile art. 917-928 Cod civil, care stabilesc condițiile, procedura și efectele rezoluțiunii.

Potrivit art. 917 alin. (1) Cod civil, „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 acel termen.” Această normă instituie principiul conform căruia rezoluțiunea contractului este admisibilă doar în situația neexecutării obligațiilor contractuale, după acordarea unui termen suplimentar rezonabil pentru executare.

Art. 921 alin. (2) Cod civil prevede posibilitatea de a solicita instanței declararea rezoluțiunii prin hotărîre judecătorească: „Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărîre judecătorească.” Aceste dispoziții trebuie interpretate în coroborare cu prevederile art. 926 Cod civil, care reglementează efectele rezoluțiunii, respectiv restituirea prestațiilor primite în temeiul contractului rezoluționat.

În evaluarea temeiniciei cererii de rezoluțiune, instanța consideră necesară analiza naturii juridice a raporturilor dintre părți, a obligațiilor asumate prin contract și a gradului de executare a acestora.

O primă chestiune care necesită clarificare privește statutul juridic al pîrîtului în raport cu obligațiile contractuale invocate. Conform art. 823 alin. (1) Cod civil, „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."

În speță, prin efectul contractului de cesiune din 18 martie 2019, pîrîtul Antonov Andrey a intrat în raportul juridic investițional, preluînd drepturile și obligațiile prevăzute în Contractul investițional nr. 53/1. Totuși, un aspect fundamental care rezultă din probele administrate este că, la momentul cesiunii, prețul apartamentului fusese achitat integral, fapt confirmat prin certificatul SRL „Estate Invest Company" nr. 8/19 din 13 martie 2019.

Această împrejurare are o semnificație juridică deosebită, întrucît obligația principală a beneficiarului în cadrul unui contract investițional - achitarea prețului - fusese deja îndeplinită. Cesionarul a preluat, astfel, un contract în care obligația financiară principală era deja executată.

Reclamantul invocă neexecutarea de către pîrît a mai multor obligații: neprezentarea pentru semnarea actului de predare-primire, neînregistrarea dreptului de proprietate, neachitarea diferenței de preț pentru suprafața suplimentară de 1,4 m.p. și neaderarea la Asociația locatarilor blocului.

În ceea ce privește obligația de a semna actul de predare-primire, instanța observă că, potrivit pct. 3.2 lit. b) din Contract, beneficiarul este obligat să primească în proprietate obiectul imobiliar după aprobarea procesului-verbal de recepție finală. Această obligație este corelativă dreptului de a primi un apartament finalizat conform specificațiilor contractuale. Din materialele cauzei nu rezultă că reclamantul a prezentat pîrîtului dovezi privind conformitatea apartamentului cu parametrii contractuali sau că a asigurat condițiile necesare pentru ca pîrîtul să poată exercita controlul calității lucrărilor înainte de semnarea actului de predare-primire.

Referitor la pretinsa obligație de a achita diferența de preț pentru suprafața suplimentară de 1,4 m.p., instanța reține că aceasta constituie elementul central al disputei. Conform pct. 8.2 din Contract, „În cazul în care, în rezultatul măsurărilor cadastrale, se va stabili că suprafața totală a apartamentului este de facto mai mare sau mai mică, părțile vor efectua recalculările corespunzătoare ale prețului total al obiectului imobiliar."

Interpretînd această clauză în contextul raporturilor dintre părți, instanța constată că obligația de recalculare a prețului presupune existența unui raport contractual activ între părți. Or, la momentul efectuării măsurărilor cadastrale finale și al constatării diferenței de suprafață, pîrîtul

intrase deja într-un contract în care prețul integral fusese achitat, fapt confirmat de însuși reclamantul prin certificatul nr. 8/19 din 13 martie 2019.

Prin certificatul menționat, reclamantul a recunoscut explicit că prețul apartamentului a fost achitat integral. Acest fapt a creat pentru pârît o așteptare legitimă că nu vor exista pretenții financiare suplimentare în legătură cu contractul a cărui obligație principală - plata prețului - fusese îndeplinită. Prin urmare, solicitarea ulterioară a reclamantului de achitare a sumei de 980 euro pentru diferența de suprafață se situează în afara cadrului obligațional asumat de pârît la momentul cesiunii.

Principiul bunei-credințe în executarea contractelor, consacrat de art. 10 Cod civil, impune părților obligația de a acționa cu loialitate și de a se abține de la comportamente care ar putea afecta încrederea legitimă a celeilalte părți. În speță, emiterea unui certificat care atestă achitarea integrală a prețului, urmată de solicitarea unor sume suplimentare pentru același obiect contractual, ridică serioase semne de întrebare din perspectiva respectării principiului bunei-credințe.

Mai mult, instanța constată că reclamantul nu a prezentat un act de măsurare cadastrală oficial care să certifice exact suprafața reală a apartamentului. Afirmația reclamantului că apartamentul are 42,60 m.p. nu este susținută de un document emis de organele cadastrale competente. În lipsa unui astfel de document, pretențiile financiare ale reclamantului nu pot fi considerate pe deplin justificate.

Referitor la obligația pârîtului de a deveni membru al Asociației locatarilor blocului, instanța reține că această obligație este consecința directă a dobîndirii efective a dreptului de proprietate asupra apartamentului, care nu a fost finalizată din motivele expuse anterior.

Un alt aspect esențial în analiza temeiniciei cererii de rezoluțiune privește proporționalitatea remediului solicitat. Rezoluțiunea reprezintă cel mai sever remediu contractual, care conduce la desființarea retroactivă a raportului juridic dintre părți. Potrivit principiilor generale ale dreptului contractual, acest remediu trebuie aplicat cu prudență și doar în situațiile în care neexecutarea are un caracter esențial și nu există alte căi mai puțin drastice de remediere a situației.

În speță, instanța constată că obligațiile pretins neexecutate de pârît nu au un caracter esențial în raport cu economia generală a contractului, iar obligația principală - achitarea prețului - fusese deja îndeplinită. În aceste condiții, recurgerea la rezoluțiune apare ca disproporționată în raport cu pretinsele neexecutări invocate de reclamant.

Mai mult, instanța observă că rezoluțiunea ar conduce la consecințe juridice complexe, inclusiv necesitatea restituirii prestațiilor, conform art. 926 Cod civil. Reclamantul nu a indicat în cererea sa modalitatea concretă în care ar urma să fie restituită suma de 28 840 euro, achitată integral pentru apartament.

Un considerent suplimentar care fundamentează soluția instanței privește protecția dreptului de proprietate și garanțiile acestuia. Dreptul de proprietate, fiind un drept fundamental consacrat atît de Constituția Republicii Moldova (art. 46), cît și de Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (art. 1), beneficiază de o protecție juridică specială.

În speță, admiterea cererii de rezoluțiune ar conduce la o ingerință semnificativă în dreptul de proprietate al pîrîtului. Instanța constată că, prin efectul contractului de cesiune, pîrîtul a dobîndit un drept de creanță asupra unui apartament pentru care prețul de 28 840 euro fusese achitat integral. Această creanță reprezintă un „bun” în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, beneficiind astfel de protecția conferită dreptului de proprietate.

Rezoluțiunea contractului pentru neplata unei sume de 980 euro, reprezentînd doar aproximativ 3,4% din valoarea totală a apartamentului, ar constitui o măsură disproporționată în raport cu scopul urmărit. Această disproporție devine și mai evidentă dacă se ia în considerare evoluția prețurilor pe piața imobiliară între momentul încheierii contractului investițional (2017) și momentul actual (2024). Conform datelor publice, prețurile apartamentelor în municipiul Chișinău au cunoscut o creștere semnificativă în această perioadă, ceea ce face ca valoarea actuală a imobilului să fie substanțial mai mare decît prețul contractual inițial.

În jurisprudența sa, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în mod constant că orice ingerință în exercitarea dreptului de proprietate trebuie să mențină un echilibru just între interesele generale ale societății și imperativele de protecție a drepturilor fundamentale ale individului (cauza Sporrong și Lönnroth c. Suediei, hotărîrea din 23 septembrie 1982). Acest echilibru ar fi grav perturbat dacă s-ar admite rezoluțiunea unui contract imobiliar pentru o pretinsă datorie nesemnificativă în raport cu valoarea totală a bunului.

Mai mult, Curtea Constituțională a Republicii Moldova, în jurisprudența sa, a evidențiat că legislatorul trebuie să asigure un cadru legal care să garanteze securitatea raporturilor juridice și stabilitatea drepturilor dobîndite în mod legitim. Admiterea rezoluțiunii în condițiile prezentei cauze ar crea un precedent periculos pentru securitatea circuitului civil, permițînd desființarea unor contracte executate în cea mai mare parte pentru pretinse neexecutări minore.

În considerarea acestor aspecte, instanța apreciază că pronunțarea unei hotărîri de admitere a cererii de rezoluțiune ar conduce la o încălcare nejustificată a dreptului de proprietate al pîrîtului și a garanțiilor legale și constituționale ale acestui drept. O astfel de soluție ar fi contrară principiului proporționalității și ar ignora imperativul echilibrului just între drepturile și interesele părților într-un raport juridic contractual.

În lumina considerentelor expuse, instanța concluzionează că cererea reclamantului privind constatarea neexecutării obligațiilor contractuale de către pîrît și declararea rezoluțiunii Contractului investițional nr. 53/1 nu este întemeiată și urmează a fi respinsă.

În consecință, și cererea privind rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea notării Contractului investițional și a Contractelor de cesiune, fiind o consecință directă a declarării rezoluțiunii, urmează a fi respinsă.

Referitor la cererea de încasare a cheltuielilor de judecată, conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Avînd în vedere că cererea reclamantului a fost respinsă integral, pretențiile privind încasarea cheltuielilor de judecată urmează, de asemenea, a fi respinse.

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

-

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Estate Invest Company” către Antonov Andrey, privind rezoluțiunea contractului de investiții și rectificarea înregistrării și încasarea cheltuielilor de judecată.

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

Președintele ședinței,

Judecător **Igor Pulbere**