

Dosarul nr. 2ra-1409/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Judecător - N. Mazur

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – V. Sîrbu, V. Buhnaci, D. Dulghieru

## DECIZIE

10 noiembrie 2021

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, Judecătorul  
Judecători

Svetlana Filincova  
Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Schivu Luca către SC "Elat Neocons" SRL, intervenienți accesorii Corlat Maria, Dabija Denis și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, încasarea penalității și recuperarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 mai 2021, prin care s-a casat hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020 și s-a emis o nouă hotărâre,

### c o n s t a t ă :

La 25 iunie 2020, Schivu Luca a depus cerere de chemare în judecată către SC "Elat Neocons" SRL, intervenienți accesorii Corlat Maria, Dabija Denis și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului (ap.30, nr.cadastral xxxxx), situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx xxxxx, cu suprafața totală de 52,8 m<sup>2</sup>, încasarea penalității în sumă de 1080000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, conform contractului nr. 2897 din 04 iulie 2018 "cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului", autentificat de notarul public Andronic-Gabura Olga și înregistrat la Agenția Servicii Publice la 12 iulie 2018, SC "Elat Neocons" SRL, în calitate de executor, s-a obligat să construiască pe riscul său din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului, iar Corlat Maria, în calitate de beneficiar, s-a obligat să achite construcția imobilului și să-l primească în proprietate.

Costul serviciilor pentru construcția bunului imobil autentificat prin cod cadastral xxxxx, a fost achitat integral, fapt stabilit prin confirmarea nr. 6 din 26 decembrie 2018, eliberată de SC "Elat Neocons" SRL.

La 28 decembrie 2018, Corlat Maria și Dabija Denis, în calitate de cedenți, în baza contractului de cesiune de creanță, i-au transmis lui Schivu Luca, în calitate de cesionar, creanțele ce reies din contractul cu privire la investițiile capitalului în

construcția imobilului nr. 2897, din 04 iulie 2018.

Contractul de cesiune de creanță a fost autentificat cu nr. 5247, la 28 decembrie 2018, de notarul public Andronic-Gabura Olga, și respectiv, înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău la 09 ianuarie 2019.

Ulterior, a aflat că, blocul locativ a fost dat în exploatare în baza procesului-verbal de recepție finală nr.1 din 24 septembrie 2018, însă nici el și nici Corlat Maria, nu au fost înștiințați despre necesitatea de a se adresa antreprenorului pentru preluarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Astfel, reclamantul consideră că, refuzul pârâtei de a transmite dreptul de proprietate asupra apartamentului este ilegal și afectează grav dreptul de proprietate a investitorului cesionar, deoarece conform pct. 2.2.6 din contract, executorul s-a obligat după darea în exploatare a construcției și după achitarea totală a prețului imobilului, să transmită imobilul în proprietatea beneficiarului în baza actului de predare primire.

De asemenea a menționat că, transmiterea de către executor, a locuinței, în proprietatea beneficiarului, urma să aibă loc până la 31 decembrie 2018. Astfel, potrivit pct. 5.2 din contract, timp de o lună de la data dării în exploatare – 24 septembrie 2018, executorul era obligat să informeze beneficiarul despre locul semnării actului de predare primire în proprietate a imobilului, fapt care în mod ilegal este refuzat, iar răspuns la cerința lui nu a primit.

Astfel, începând din data de 24 octombrie 2018, SC "Elat Neocons" SRL este în întârziere la capitoulul predării serviciilor stabilite în contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului.

Prin cererea din 31 octombrie 2019, Schivu Luca a acordat un termen pentru remedierea viciilor juridice și a solicitat ca în termen de 15 zile de la recepționare să fie întocmit procesul-verbal de recepție finală asupra ap.30, identificat prin cod cadastral xxxxx.

La 09 martie 2020, în temeiul pct.5.2 din contract, Schivu Luca a depus la sediul SC "Elat Neocons" SRL, o notificare, prin care a solicitat perfectarea actului de predare-primire a imobilului, precum și confirmarea achitării imobilului, eliberării cecului și a informației dacă tranzacția a fost sau nu reflectată în registrul mașinii de casă și control. Însă, un răspuns la această notificare nu a primit.

În concluzie, reclamantul consideră că este în drept a solicita încasarea penalității în temeiul art.32, alin.(2) din Legea nr.105 cu privire la protecția drepturilor consumatorului, pentru perioada 13 martie 2020 – 13 septembrie 2020 (180 zile), luând în considerație costul contractului de investiții – 300000 x 2% (6000 lei), pentru fiecare zi de întârziere (6000 x 180 = 1080000 lei).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Schivu Luca.

S-a dispus înregistrarea după Schivu Luca, a dreptului de proprietate, asupra apartamentului nr. 39, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, nr.xxxxx, cu suprafața totală de 52,8 m<sup>2</sup>, nr. cadastral xxxxx.

S-au încasat de la SC "Elat Neocons" SRL în beneficiul lui Schivu Luca cheltuielile de judecată în sumă de 100 lei, cu titlu de taxă de stat.

În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la SC "Elat Neocons" SRL, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 9000 lei.

La 03 noiembrie 2020, SC "Elat Neocons" SRL a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020, solicitând

casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

La 04 noiembrie 2020, Schivu Luca a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020, solicitând casarea parțială a acesteia, în partea respingerii pretențiilor din acțiune și, respectiv, emiterea în această parte a unei noi hotărâri, de admitere a pretențiilor.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 mai 2021, s-a respins apelul declarat de Schivu Luca.

S-a admis apelul declarat de SC "Elat Neocons" SRL.

S-a casat hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020 și s-a emis o nouă hotărâre, prin care, cererea de chemare în judecată depusă de Schivu Luca către SC "Elat Neocons" SRL, intervenienți accesorii Corlat Maria, Dabija Denis și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, încasarea penalității și recuperarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a menționat că, deși, reclamantul/apelant Schivu Luca a făcut referire la îndeplinirea de către cedentii săi - Corlat Maria și Dabija Denis, a condițiilor contractului nr. 2897 din 04 iulie 2018 "cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului", prin achitarea integrală a costului tranzacției de 300000 lei, totuși, executorul lucrărilor de construcții - SC "Elat Neocons" SRL a indicat că, prin scheme frauduloase a fost deposedat de mai multe apartamente, iar ordinul de încasare a sumei de 300000 lei, referitor apartamentului în baza contractului de investiții nr.2897 din 04 iulie 2018, nu a fost introdus în casieria întreprinderii, pe cauza dată fiind în derulare acțiuni de urmărire penală.

Astfel, din motiv că SC "Elat Neocons" SRL nu recunoaște existența dreptului de proprietate a lui Schivu Luca, prin prisma necontabilizării sumei introdusă de către primul investitor, Corlat Maria, iar cedentul Schivu Luca, nu a înaintat cerința cu privire la recunoașterea acestui drept, precum și faptul că nu a solicitat obligarea pârâtului de a-i transmite actul de predare-primire a imobilului pentru ulterioara înregistrare, Curtea de Apel Chișinău a conchis că cererea de chemare în judecată depusă de Schivu Luca, cu privire la dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, nu poate fi admisă.

De asemenea, instanța de apel a menționat că, nu este în drept de a constata, din oficiu, valabilitatea și legalitatea acțiunilor întreprinse de Schivu Luca în scopul stabilirii executării contractului, pentru a putea stabili netemeinicia consimțământului executorului de a transmite actul de predare-primire a imobilului cu dispunerea ulterioară a înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Suplimentar, dat fiind faptul că SC "Elat Neocons" SRL a refuzat eliberarea actelor de predare-primire, iar Schivu Luca nu a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului din litigiu, instanța de judecată nefiind în drept să modifice obiectul litigiului, este imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil.

Cu referire la pretențiile lui Schivu Luca, privind încasarea penalității în sumă de 1080000 lei, în temeiul Legii cu privire la protecția consumatorului, Colegiul civil le-a apreciat ca fiind nefondate.

La 20 iulie 2021, avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca, a contestat cu recurs decizia Curții de Apel Chișinău din 12 mai 2021, solicitând casarea deciziei atacate cu recurs și, parțial, a hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020, în partea respingerii pretențiilor din acțiune

și, respectiv, emiterea în această parte a unei noi hotărâri, de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

În motivarea recursului s-a invocat faptul că decizia instanței de apel, este una neîntemeiată, de către instanța de apel nu au fost stabilite și elucidate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, iar în partea respingerii pretențiilor cu privire la încasarea penalității, prima instanță nu a ținut cont de normele legale aplicabile la caz.

Cu referire la art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, este de menționat că, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Chișinău pronunțată la 12 mai 2021, a fost expediată participanților la proces la 24 iunie 2021, prin intermediul poștei electronice. (f.d.149, vol.II)

Astfel, având în vedere cele relatate mai sus, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit constată că recursul declarat de avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca, înregistrat la 20 iulie 2021, este în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 octombrie 2021, recursul declarat de avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele legale aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca, va casa decizia Curții de Apel Chișinău din 12 mai 2021 și va menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020, din următoarele considerente.

În materie de drept, conform art. 7 alin.(1) din Codul civil (în vigoare din 01.03.2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Respectiv, în speță sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția de până la 01 martie 2019, în vigoare la momentul încheierii contractului nr. 2897 din 04 iulie 2018 ”cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului”.

În continuare, potrivit art.8 alin.(1) și alin.(2) lit.a) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la

sensul legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

De asemenea, potrivit art.512 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), 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.

Potrivit art. 514 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art.572 alin.(1) și (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

La caz, după cum reiese din materialele cauzei, la 04 iulie 2018, conform contractului nr. 2897 "cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului", SC "Elat Neocons" SRL, în calitate de executor, s-a obligat să construiască pe riscul său din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului, iar Corlat Maria, în calitate de beneficiar, s-a obligat să achite construcția imobilului și să-l primească în proprietate.

Ulterior, la 28 decembrie 2018, Corlat Maria și Dabija Denis, în calitate de cedenti, în baza contractului de cesiune de creanță, i-au transmis lui Schivu Luca, în calitate de cesionar, creanțele ce reies din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 2897, din 04 iulie 2018.

Cu toate că, blocul locativ a fost dat în exploatare în baza procesului-verbal de recepție finală nr.1 din 24 septembrie 2018, dreptul lui Schivu Luca referitor la apartamentul nr.39, nu a fost recunoscut de SC "Elat Neocons" SRL, invocându-se unele aspecte penale la compartimentul achitării costului mai multor imobile, printre care și apartamentul în litigiu.

În opinia Colegiului lărgit, toate circumstanțele cauzei, permit de a constata faptul că SC "Elat Neocons" SRL nu și-a onorat obligațiunile asumate la semnarea contractului nr. 2897 din 04 iulie 2018 "cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului", și anume, să predea lucrarea definitivă construcției și să semneze procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor de construcție, iar în raport cu normele legale citate supra, Schivu Luca, a fost prejudiciat prin aceste acțiuni.

De asemenea, Colegiul lărgit reține că, prin confirmarea nr. 6 din 26 decembrie 2018, eliberată de SC "Elat Neocons" SRL și bonul de plată, anexate la materialele cauzei, se demonstrează achitarea integrală a sumei de 300000 lei, pentru construcția bunului imobil nr. cadastral xxxxx. (f.d.11, 12)

În aceleași condiții, sunt considerate neîntemeiate afirmațiile SC "Elat Neocons" SRL, că suma achitată pentru apartamentul din litigiu, nu a fost înregistrată în contabilitatea societății și, că, pe acest fapt este intentată o cauză penală, deoarece, actele respective nu au fost anulate, iar lui Schivu Luca nu-i pot fi imputate aspectele penale menționate de către SC "Elat Neocons" SRL.

Mai mult ca atât, Colegiul lărgit remarcă faptul că, în susținerea refuzului semnării procesului-verbal de recepție finală a bunului imobil, SC "Elat Neocons" SRL a invocat, iar instanța de apel a reținut ipoteza privind neînregistrarea în casieria SC "Elat Neocons" SRL a sumei de 300000 lei, pentru construcția bunului imobil identificat prin nr. cadastral xxxxx.

Cu toate acestea, în afară de plângerea SC "Elat Neocons" SRL, adresată Procuraturii mun. Chișinău, și Ordonanța de pornire a urmăririi penale din 08 iulie

2019 (f.d.44-48), la materialele cauzei nu au fost anexate probe care ar demonstra unele acțiuni penale, fie ale Mariei Corlat – beneficiar conform contractului nr. 2897 din 04 iulie 2018 ”cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului”, fie ale lui Schivu Luca – cesionar conform contractului nr. 2897, din 04 iulie 2018 ”de cesiune a creanțelor ce reies din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului”, și/sau tragerea lor la răspundere penală pe acest caz.

Astfel, ținând cont de faptul că, din materialele cauzei reiese că costul apartamentului din litigiu a fost achitat integral, adică investitorul și-a onorat obligațiunile din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului de pe str. Xxxxx, nr. xxxxx, mun. Chișinău, iar executorul nu a transmis bunul imobil, potrivit clauzelor contractuale, precum și nu au fost prezentate probe care să demonstreze vinovăția Mariei Corlat sau a lui Schivu Luca, referitor la acțiunile penale invocate de SC ”Elat Neocons” SRL, Colegiul lărgit consideră întemeiată concluzia primei instanțe privind dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după Schivu Luca asupra apartamentului.

O altă dispoziție a primei instanțe, care de asemenea urmează a fi menținută, este și respingerea pretențiilor lui Schivu Luca cu privire la încasarea penalității conform Legii nr.105 din 13 martie 2003 ”privind protecția consumatorului”.

În acest sens, Colegiul lărgit menționează că, prin contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului de pe str. Xxxxx, nr. xxxxx, mun. Chișinău, încheiat între Corlat Maria, în calitate de beneficiar și SC ”Elat Neocons” SRL, în calitate de executor, acesta din urmă s-a obligat să construiască și să dea în exploatare, obiectul contractului, în termenul prevăzut de prezentul contract, iar Beneficiarul s-a obligă să achite prețul obiectului comandat.

Cu referire la prevederile art. 21 din Legea nr.105 din 13 martie 2003 ”privind protecția consumatorului”, în cazul în care 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: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă și să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), și să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare); b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) și să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).

În context este de notat faptul că, repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenului de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) poate fi solicitată de către consumator, odată cu solicitarea rezilierii contractului de prestare a serviciului.

Cu toate acestea, Schivu Luca nu a solicitat rezilierea contractului, în baza căruia părțile și-au asumat anumite obligații, dar a purces direct la repararea prejudiciului cauzat.

Mai mult ca atât, conform pct.10.1. din contract, părțile au prevăzut responsabilitatea pentru neîndeplinirea și îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate și încălcarea condițiilor acestui Contract, în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova și cu acest contract.

Astfel, potrivit art.624 alin.(1), (3) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), clauza penală (penalitatea) 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. Clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate.

Potrivit art.626 alin.(1) din Codul civil, creditorul nu poate cere concomitent executarea prestației și plata clauzei penale, dacă nu sunt stipulate penalități și pentru cazul în care debitorul nu execută obligația în modul corespunzător, mai ales pentru cazul neexecutării la timp a obligației.

În această ordine de idei, Colegiul lărgit consideră neîntemeiată cerința lui Schivu Luca, reiterată și în cererea de recurs, privind încasarea penalității în baza Legii nr.105 din 13 martie 2003 ”privind protecția consumatorului”, deoarece, conform contractului nr. 2897 din 04 iulie 2018 ”cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului”, penalitate pentru neexecutarea lucrărilor, nu a fost stabilită.

Din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 12 mai 2021 și a menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

#### d e c i d e:

Se admite recursul declarat de avocatul Marginean Alexandru, în interesele lui Schivu Luca.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 12 mai 2021 și se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 octombrie 2020, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Schivu Luca către SC ”Elat Neocons” SRL, intervenienți accesorii Corlat Maria, Dabija Denis și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, încasarea penalității și recuperarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari