Dosar nr. 2-14863/2024
2-24127572-12-2-01012024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

11 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Mihaela Scripliuc
Grefier Anghelina Roibu

examinând în ședință publică cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Eugeniu Maxim împotriva lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

La 07 noiembrie 2024, Eugeniu Maxim, fiind reprezentat de avocatul Gheorghe Caciuc a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, reclamantul împreună cu soția sa, Maxim Natalia, întrucât se pregăteau să devină părinți, au decis să caute un apartament mai spațios, mobilat și cu trei camere în municipiul Chișinău.

Menționează că, astfel, în căutarea apartamentului potrivit, reclamantul a găsit o variantă a unui apartament complet mobilat cu trei camere, la preț de 87 000 euro.

Afirmă că, apelând numărul de telefon din anunț, acesta a discutat cu o persoană care s-a prezentat drept agent imobiliar, responsabil de vânzarea apartamentului respectiv. Tot persoana dată, i-a propus vizualizarea fizică a apartamentului.

A relatat că, ieșind la fața locului, agentul imobiliar i-a făcut cunoștință reclamantului cu proprietarii apartamentului menționat.

Susține că, negociind prețul de vânzare a apartamentului, proprietarii au menționat că, din motivul că, apartamentul se vinde împreună cu toată mobila și tehnica, prețul de vânzare poate fi micșorat doar până la 86 000 euro.

A invocat că, chibzuind oferta propusă, în aceeași zi, reclamantul l-a contactat pe agentul imobiliar confirmând dorința de a procura apartamentul, la care agentul imobiliar i-a propus reclamantului să se prezinte la oficiul său, în vederea achitării unei garanții de 1 000 euro, pentru a rezerva apartamentul, astfel fiind încheiat contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. 316 din 24 februarie 2024 și actul de predare-primire din aceeași dată.

La fel notează că, la 20 martie 2024 între Gorincioi Iustina și Gorincioi Nicolae, în calitate de vânzători și Maxim Eugeniu și Maxim Natalia, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul nr. 1-607 cu privire la vânzarea-cumpărarea bunului imobil nr.

cadastral ***** situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Ciocana, bd. *****, *****, la prețul echivalent de 86 000 euro.

Astfel accentuează că, în temeiul contractului menționat, părțile au convenit că, transmiterea apartamentului va avea loc până la data de 01 iunie 2024 în starea în care i-a fost prezentată cumpărătorului la prezentarea pentru vizualizare.

Informează că, pentru achitarea integrală a prețului contractului, Maxim Eugeniu a fost nevoit să contracteze un credit ipotecar de la BC „Victoriabank" SA cu instituirea gajului asupra apartamentului respectiv.

Reține că, pentru instituirea gajului, apartamentul menționat mai sus, a fost evaluat de către un evaluator acreditat care a stabilit prețul de piață a apartamentului în valoare de 72 696 euro, fără a fi luată în considerare prețul mobilierului și aparatelor casnice existente din interiorul apartamentului.

Expune că, este necesar de menționat că, dreptul de proprietate asupra bunului imobil respectiv precum și a bunurilor mobile din interiorul acestuia, a fost obținut de către Maxim Eugeniu, la 20 martie 2024, fapt confirmat prin parafa de înregistrare a IP „Cadastrul Bunurilor Imobile".

Subliniază că, la 31 mai 2024, copârâții au anunțat reclamantul despre intenția de a preda apartamentul.

A comunicat că, la fața locului, Maxim Eugeniu împreună cu soția sa au constatat că, apartamentul nu este în acea stare potrivit căruia a fost convenită în contract și anume, lipsește mobila și tehnica electrocasnică.

Atenționează că, de îndată ce a fost constatat acest fapt, cumpărătorul a notificat pe loc vânzătorul despre executarea necorespunzătoare a obligație de a preda bunul imobil în stare mobilată împreună cu toată tehnica electrocasnică, concomitent fiind solicitată intervenția organelor de poliție, prin intermediul serviciului național 112, în vederea constatării faptelor juridice.

Explică că, cu toate acestea, în circumstanțele relevate mai sus, cumpărătorul acceptă executarea Vânzătorului, ce nu este conformă cu condițiile obligației prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare, motiv pentru care, reduce obligația sa corelativă proporțional cu scăderea valorii prestației primite la data executării, în raport cu valoarea prestației care ar fi fost primită prin executarea conformă.

Mai menționează că, valoare obligației corelative ce depășește și urmează a fi restituită cumpărătorului, constituie suma de bani în valoare de 13 304 euro, valoarea întregului mobilier și tehnică electrocasnică din apartament.

A specificat că, formula aplicată în conformitate cu prevederile art. 933 din Codul civil: 86 000 euro (prețul apartamentului mobilat și cu tehnică de uz casnic) – 72 696 euro (valoarea apartamentului evaluat nemobilat) = 13 304 euro (valoarea prestației ce urmează a fi restituită).

A reiterat că, urmând procedura de soluționare prealabilă a pricinii pe calea extrajudiciară, a expediat în adresa copârâților inclusiv prin intermediul aplicațiilor Telegram, somația nr. 1 din 09 august 2024 privind acceptarea executării care nu este conformă și a redus valoare prestației sale, solicitând achitarea sumei valorii prestației în

termen de 7 zile din momentul recepționării. Somația respectivă a fost recepționată, însă a rămas fără executare până în prezent, refuzând executarea acesteia.

A precizat că, datoria acumulată din valoarea obligației corelative supuse restituirii și acțiunile de rea-credință ale copârâților, cauzează reclamantului un prejudiciu.

A concluzionat că, toate acțiunile întreprinse de către reclamant în vederea soluționării litigiul pe calea extrajudiciară au rămas ignorate, motiv pentru care consideră oportun ca co-pârâții să fie obligați în mod solidar pe calea judiciară la achitarea datoriei.

În drept, reclamantul a indicat prevederile art. 774, 776, 858, 901 și 933 din Codul civil, prin urmare solicită, admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina în beneficiul lui Maxim Eugeniu a sumei de bani în valoare de 13 304,00 Euro și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 15 aprilie 2025, pârâții Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina au depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Eugeniu Maxim.

În motivarea referinței au indicat că, la 20 martie 2024 prin contractul de vânzare-cumpărare Gorincioi Iustina și Gorincioi Nicolae au vândut, iar Maxim Eugeniu și Maxim Natalia au cumpărat încăperea izolată cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, bd. *****, *****, cu suprafața de 71.9 m.p., locativ 45.8 m.p., deci se constată că, obiectul contractului este bunul imobil apartamentul nr. 109 din mun. Chișinău, bd. *****.

Menționează că, conform pct. 5 al contractului, prețul de vânzare a apartamentului a fost stabilit în mărime de 86 000 euro, echivalent în lei 1 650 993,60 lei. Preț stabilit la acordul comun al părților prin negocieri directe.

Notează că, potrivit aceluiași pct. 5, părțile declară că, prețul menționat este unul serios, comercial rezonabil - cunoscând valoarea de piață și valoarea în scopul impozitării.

Susține că, din sensul normei citate și prevederile contractuale rezultă că, părțile și-au manifestat voința la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare asupra unui bun imobil ***** din mun. Chișinău, bd. *****, care a fost realizat prin actul juridic - contractul de vânzare-cumpărare din 20 martie 2024.

Ține să informeze că, din contractul de vânzare-cumpărare din 20 martie 2024 se constată că, părțile au semnat un contract conform normelor legale citate, în formă scrisă, autentificat notarial, ce denotă că, au ajuns la acordul asupra vânzării-cumpărării bunului imobil, obiectului, prețului și perioada transmiterii bunului, ori din conținutul contractului de vânzare-cumpărare se stabilește aceste circumstanțe.

Reține că, din prevederile contractului de vânzare-cumpărare părțile nu au convenit asupra vânzării-cumpărării a altor bunuri mobile, tehnică de uz casnic, mobilier și alte obiecte de amenajare a imobilului, iar un acord adițional în acest sens semnat de părțile contractante la fel nu există.

Afirmă că, din lipsă de timp familia Gorincioi a apelat la o persoană care se va ocupa de găsirea ofertei de vânzare a apartamentului.

Au invocat că, până la data semnării contractului partea reclamantă a fost în apartament la prezentare cu acea persoană, unde s-a discutat cu coproprietara Iustina Gorincioi, care a arătat apartamentul vizitatorilor, le-a fost comunicat că, apartamentul va

fi posibil de eliberat mai târziu, după ce va fi finalizată reparația în alt apartament în care urma să se mute familia Gorincioi și că, din bunurile mobile vor rămâne în apartament doar mobilierul incorporat bucătărie, mobilier de baie și un dulap încorporat aflat în hol.

S-a mai atenționat că, lucrurile personale, mobilier, tehnică de care se folosește familia Gorincioi cu trei copii se va ridica.

Au subliniat că, potențialii cumpărători au ieșit din apartament, iar după o pauză de 15-20 minute au revenit cu un sunet și au propus un preț de cumpărare a apartamentului de 86 000 euro, solicitând să fie cedată suma de o mie euro. În același timp au întrebat dacă mai pot vedea încă odată apartamentul.

Au comunicat că, la cea de a doua vizită cumpărătorii au venit cu o altă persoană cu care au văzut apartamentul, rolul căruia nu l-au cunoscut.

Ulterior, au discutat posibilitatea de evaluare a apartamentului și ipotecarea lui la bancă în scop de creditare, condiție acceptată de familia Gorincioi.

Au remarcat că, despre contractul prestări servicii cu Acces-Imobil, acte de primire-predare, vânzătorii Gorincioi nu au cunoscut nimic și nu au semnat nici un act în acest sens.

La fel nu au cunoscut ce s-a discutat cu referire la apartament în afara discuțiilor din apartament în circumstanțele descrise mai sus.

Atenționează că, fila cu înscrisul de mână apartamentul dat se va preda în întregime cu mobilier și tehnică exact ca în pozele prezentate la 24 februarie 2024 cu mențiunea Prodan Ștefan 24 .02.2024 și semnătura aplicată a fost văzută doar din materialele primite de la instanța de judecată, însă vânzătorii Goiricioi nu au nici o tangență nici cu compania Acces-Imobil, nici cu Prodan Ștefan, ori nu au apelat la o atare companie, agent imobiliar pentru a le fi prestate servicii de identificare a cumpărătorului pentru apartament.

Conchide că, vis-a-vis de cererea depusă la poliție sau dat explicații la caz, care corespund cu cele descrise mai sus.

În atare circumstanțe specifică că, este neîntemeiată cererea prin care se solicită a fi încasată suma de 13 304 euro ca diferență de preț dintre prețul stabilit în contract de 86 000 euro și cel din Raportul de evaluare de 72 696 euro, ori conform pct. 5 din contract s-a stabilit prețul la acordul părților de 86 000 euro care a fost acceptat, fără a fi specificat că, în preț vor intra bunurile mobile aflate în apartament.

Reiterează că, familia Gorincioi la data înstrăinării apartamentului aveau trei copii, respectiv au fost ridicate din apartament bunurile personale ale familiei, mobilierul, tehnica de uz casnic în afară de mobilierul incorporat.

Evidențiază că, după preavizare, Gorincioi Nicolae a avut o întâlnire cu cumpărătorii, s-a încercat a găsi un numitor comun însă nu s-a încununat cu succes.

Pe cale de consecință conturează că, familia Gorincioi nu datorează familiei Maxim nimic, contractul fiind transparent și conform prevederilor legale citate.

Prin urmare au solicitat, respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Gheorghe Caciuc a susținut motivele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia cu încasarea din contul lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina în beneficiul lui Maxim Eugeniu, a sumei de bani în valoare de 13 304 euro și a

cheltuielilor de judecată suportate de către reclamant, formate din taxa de stat și cheltuieli pentru asistență juridică. Totodată a relatat că, între părți, nu este semnat nici un act de constatare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. A menționat că, de către BC „Victoriabank" SA a fost efectuat raportul de evaluare asupra apartamentului pentru acordarea unui credit cu scop de a procura acest apartament. Astfel, a indicat că, BC „Victoriabank" SA a efectuat acest raport de evaluare a apartamentului la etapa de pregătire de semnare a contractului de vânzare-cumpărare la 26 februarie 2024, iar la 20 martie 2024 a fost semnat contractul dintre părți. La fel, a specificat că, la evaluarea bunului imobil privind valoarea acestuia nu s-au inclus și bunurile mobile.

În ședința de judecată reprezentantul pârâților, avocatul Constantin Crețu a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată având în vedere că, contractul este transparent și întocmit conform prevederilor legale, astfel familia Gorincioi nu datorează nimic reclamantului. Totodată, având în vedere că, la examinarea prezentei cauze au fost suportate cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10 000 lei, sumă care solicită să fie încasată în beneficiul pârâților Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina din contul lui Maxim Eugeniu. A relatat că, atât timp cât nu s-a prezentat o probă scrisă referitor la o careva relație dintre Acces-Imobil și familia Gorincioi, nu se poate discuta despre o careva relație dintre aceștia. Însă, a menționat că, însăși partea reclamantă prezintă înscrisuri ce atestă faptul că, familia Maxim a avut o relație cu compania imobiliară Acces-Imobil, fapt ce atestă prin contract și actul de primire-predare a unor servicii. A mai specificat că, nu au obiectat și nu au contestat raportul de evaluare asupra apartamentului efectuat de către BC „Victoriabank" SA din motiv că, evaluarea respectivă a fost efectuată doar pentru acordarea unui credit ipotecar. Astfel, notează că, nu este nici o confirmare în formă scrisă prin care se atestă că, bunurile mobile urmau să rămână în apartamentul dat spre vânzare.

În ședința de judecată, reclamantul Eugeniu Maxim și pârâții Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina nu s-au prezentat, însă, având în vedere că, sunt reprezentați de avocat, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Audiind explicațiile participanților la proces, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiilor înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, studiind materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge acțiunea ca neîntemeiată, din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 20 din Constituția Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Articolul 6 din Codul de procedură civilă statuează că, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea

unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În temeiul art. 118 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.

Potrivit art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și 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, în conformitate cu art. 130 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În corespundere cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanța și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Conform 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.

În conformitate cu art. 9 alin. (1) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Astfel, în ședința de judecată s-a stabilit că, la 20 martie 2024 între Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina, în calitate de vânzători și Eugeniu Maxim și Natalia Maxim, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-607, conform căruia, Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina au vândut, iar Eugeniu Maxim și Natalia Maxim au cumpărat bunul imobil ca încăpere izolată, cu modul de folosință – locativă, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, *****, cu suprafața de 71,9 m.p., inclusiv suprafața locativă de 45,8 m.p., la prețul de 86 000 euro, echivalent la 1 650 993,60 lei (f.d. 13-18).

Totodată instanța de judecată a reținut că, Eugeniu Maxim în cererea de chemare în judecată a indicat că, părțile au convenit ca, transmiterea apartamentului va avea loc până

la 01 iunie 2024 în starea în care i-a fost prezentată cumpărătorului pentru vizualizare, însă, la 31 mai 2024, când copârâții au anunțat reclamantul despre intenția de a preda apartamentul, la fața locului, reclamantul împreună cu soția sa au constatat că, apartamentul nu este în starea în care a fost convenită în contract și anume, lipsește mobila și tehnica electrocasnică.

În acest sens, Eugeniu Maxim a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată împotriva lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina, prin care solicită încasarea sumei în mărime de 13 304 euro ceea ce reprezintă valoarea obligației corelative și constituie valoarea întregului mobilier și tehnică electrocasnică din apartament.

Conform art. 774 alin. (1) 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. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 775 alin. (1) din Codul civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În temeiul art. 776 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.

Norma cuprinsă la art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, stabilește că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În conformitate cu art. 901 alin. (1) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

Potrivit prevederilor art. 933 alin. (1) din Codul civil, creditorul care acceptă executarea ce nu este conformă cu condițiile obligației are dreptul de a reduce obligația sa corelativă. Reducerea trebuie să fie proporțională cu scăderea valorii prestației primite la data executării, în raport cu valoarea prestației care ar fi fost primită prin executarea conformă.

Reieșind din normele menționate rezultă că, atât creditorul cât și debitorul în cadrul unui raport obligațional trebuie să își execute obligațiile cu bună credință, în caz contrar apare răspunderea pentru neexecutare.

Astfel, raportând prevederile menționate la materialele cauzei se atestă că, Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina și-au executat obligațiile asumate prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-607 încheiat la 20 martie 2024 și după achitarea de către Eugeniu Maxim a sumei restante, la 31 mai 2024 au eliberat bunul imobil.

Or, instanța de judecată menționează că, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-607 din 20 martie 2024 Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina au vândut lui Eugeniu Maxim și Natalia Maxim bunul imobil ca încăpere izolată, cu modul de

folosință – locativă, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, ***** la prețul de 86 000 euro, echivalent la 1 650 993,60 lei.

Prin urmare, argumentul reclamantului precum că, Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina nu ar fi predat bunul imobil în stare mobilată, astfel, fiind redusă valoarea obligației corelative și respectiv urmează să achite suma de 13 304 euro nu poate fi reținut, or, este de menționat că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare este stipulat expres că, a fost vândut doar bunul imobil, fără a fi indicat și careva bunuri mobile, tehnică de uz casnic, mobilier sau alte obiecte de amenajare a imobilului.

Ce ține de argumentul reclamantului precum că valoarea obligației corelative în mărime de 13 304 euro care urmează a fi achitată de pârâți reprezintă valoarea întregului mobilier și tehnică electronică de uz casnic din apartament fiind calculată prin diferența dintre prețul apartamentului mobilat, cu tehnică de uz casnic și valoarea apartamentului evaluat nemobilat conform raportul de evaluare nr. 15625 din 26 februarie 2024, instanța de judecată îl apreciază critic, or, raportul de evaluare menționat a fost efectuat cu scopul contractării de către reclamant a unui credit ipotecar pentru procurarea imobilului dat, dar nu pentru a stabili valoarea cărorva bunuri mobile.

Respectiv, raportul de evaluare a fost efectuat asupra bunului imobil în scopul determinării valorii de piață a apartamentului, iar bunurile mobile sau tehnica de uz casnic amplasate în apartament nu au constituit obiectul evaluării.

Prin urmare, din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil din 20 martie 2024 se constată că, părțile au semnat contractul conform normelor legale, în formă scrisă, autentificat notarial ce denotă că, au ajuns la acordul asupra vânzării-cumpărării bunului imobil, obiectului, prețului și perioada transmiterii bunului. Or din conținutul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, se stabilesc aceste circumstanțe.

Iar conform art. 992 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Totodată potrivit art. 993 alin. (2) din Codul civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

Astfel, este de reținut că, din prevederile contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil părțile nu au convenit asupra vânzării-cumpărării a altor bunuri mobile, tehnică de uz casnic, mobilier și alte obiecte de amenajare a imobilului, iar un acord adițional în acest sens semnat de părțile contractante la fel nu există.

Respectiv, invocarea reclamantului precum că, pârâții nu au transmis apartamentul în starea în care i-a fost prezentată cumpărătorului pentru vizualizare nu poate fi reținut de către instanță, or, conform pct. 6 din contractul nr. 1-607 din 20 martie 2024 încheiat între părți, se atestă că „ ...Imobilul se află în starea în care i-a fost prezentată cumpărătorului la prezentarea pentru vizualizare, contoarele sunt verificate și sigilate, semne de defectare a acestora lipsește; Bunul imobil este în stare de funcționare bună conform destinației sale cu excepția deficiențelor neînsemnate cauzate de uzura obișnuită toate rețelele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, încălzire și alte comunicații care sunt în prezent pe bunul imobil sau în el sunt în stare de funcționare

bună conform destinației lor...”, deci se referă la starea tehnică a bunului imobil și nicidecum la careva bunuri mobile sau de tehnică de uz casnic.

În conexiunea celor menționate instanța de judecată constată că, de către reclamantul Eugeniu Maxim nu au fost prezentate probe pertinente, concludente și admisibile din care ar rezulta că, Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina nu și-ar fi executat corespunzător obligațiile stabilite în contractul nr. 1-607 din 20 martie 2024 și ar fi obligați de a achita suma de 13 304 euro cu titlu de obligație corelativă, având în vedere că art. 933 din Codul civil, stabilește cert că, *doar în cazul în care executarea nu este conformă cu condițiile obligației*, creditorul care acceptă executarea are dreptul de a reduce obligația sa corelativă.

În conformitate cu art. 118 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.

Față de cele ce preced, instanța de judecată ajunge la concluzia că, argumentele indicate în cererea de chemare în judecată sunt neîntemeiate și declarative, iar la caz, temei de admitere a solicitărilor reclamantului cu privire la încasarea sumei de 13 304 euro nu sunt, fapt ce atestă că, acțiunea urmează a fi respinsă.

Conform prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Luând în considerare faptul că, acțiunea reclamantului a fost respinsă, instanța de judecată, prin prisma prevederilor art. 94 din Codul de procedură civilă, consideră necesar de a respinge și cerința reclamantului cu privire la încasarea de la pârâți a cheltuielilor de judecată, or, la caz partea care a pierdut procesul este și partea a cărui cheltuieli de judecată se solicită a fi compensate.

Cu referire la solicitarea reprezentantului pârâților, avocatul Constantin Crețu cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică din contul lui Eugeniu Maxim în beneficiul lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina.

Din actele cauzei denotă că, la examinarea cauzei nominalizate Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina au fost reprezentați de către avocatul Constantin Crețu, fapt confirmat prin mandatul avocațial Seria MA nr. 2247002 din 09 aprilie 2025, iar pentru justificarea cheltuielilor de judecată în legătură cu acordarea asistenței juridice de către avocatul Constantin Crețu a fost prezentat bonul de plată nr. 68963873 din 09 aprilie 2025 din care rezultă că, Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina au achitat avocatului pentru serviciile de asistență juridică în suma de 10 000 lei (f.d. 136).

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform pct. 15-17 din Recomandarea privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică, aprobată prin decizia Consiliului Uniunii avocaților din RM nr. 2 din 30 martie 2012, pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că, partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Astfel, având în vedere că, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Gheorghe Caciuc în interesele lui Eugeniu Maxim cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată a fost respinsă și analizând aportul avocatului Constantin Crețu la soluționarea speței, timpul și munca depusă de avocat, justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză și complexitatea cauzei, instanța de judecată consideră necesar de a admite solicitarea reprezentantului pârâților, avocatul Constantin Crețu cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică și a încasa de la Eugeniu Maxim în beneficiul lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10 000 de lei.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Eugeniu Maxim împotriva lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează din contul lui Eugeniu Maxim în beneficiul lui Gorincioi Nicolae și Gorincioi Iustina cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 10000, 00 (zece mii, 00) lei.

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

Președintele ședinței,
judecătorul Mihaela Scripliuc