Dosarul nr. 2-14403/2025

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat municipiul Chişinău
la data de 6 aprilie 2026

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Eugenia Culinca
grefier Vanesa Malcic

examinând în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Serelena-Imobil” cu privire la rezilierea contractului cu aducerea părţilor la poziţia iniţială şi compensarea cheltuielilor de judecată în prezenta cauză civilă,

a c o n s t a t a t:

<u>Argumentele participanţilor la proces.</u>

La 30 iunie 2025, ***** a depus cerere de chemare în judecată Societăţii cu Răspundere Limitată „Serelena-Imobil” (în continuare SRL „Serelena-Imobil”), prin care a solicitat: rezilierea contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare mr.138 din 07.07.2020; aducerea părţilor la poziţia iniţială prin încasarea de la SRL „Serelena-Imobil” în beneficiul lui ***** contravaloarea materialelor transmise în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare nr.138 din 07.07.2020, în mărime de 370800 lei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a invocat că, la data de 7 iulie 2020, între SRL „Serelena-Imobil”, reprezentată de administratorul Conţescu Sergiu, şi *****a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare nr. 138, prin care SRL „Serelena-Imobil” şi-a asumat obligaţia ca până la data de 1 iunie 2024 să încheie contractul de vânzare-cumpărare, având ca obiect imobilul nr. 38, situat pe strada *****, din satul Bubuieci, comuna Bubuieci, municipiul Chişinău, compus din două odăi, cu suprafaţa de 64 m², amplasat la cota de înălţime 0, după darea acestuia în exploatare şi înregistrarea la Oficiul Cadastral Teritorial. Potrivit contractului, preţul imobilului a fost stabilit la suma de 21.000 euro, urmând a fi achitat prin compensare, după cum urmează: prima tranşă – 350 m³ de piatră de calcar, la preţul de 350 lei/m³, în valoare totală de 122.500 lei; a doua tranşă – un automobil Volkswagen Golf, anul fabricaţiei 2008,

*****, cu numărul de înmatriculare ***** evaluat la suma de 6.500 euro; iar a treia tranşă – suma de 8.152 euro, care urma să fie achitată la înţelegerea părţilor.

Totodată, reclamantul a arătat că, potrivit pct. 3.1 din contract, părţile au convenit că termenul-limită pentru finalizarea efectivă a construcţiei era data de 31 decembrie 2021, termenul-limită pentru darea în exploatare a construcţiei era aceeaşi dată, iar până la 31 decembrie 2022 urma să fie format bunul imobil la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău şi să fie încheiat contractul de bază.

Reclamantul a mai invocat că, în executarea obligaţiilor asumate prin pct. 4.1 al contractului, a transmis pârâtului 350 m³ de blocuri de calcar (cotileţ), la preţul contractual de 350 lei/m³, deşi preţul de piaţă la data transmiterii era de 450 lei/m³, fapt confirmat prin declaraţia de recepţie din 05 decembrie 2020 emisă de SRL „Serelena-Imobil”, iar în prezent valoarea de piaţă a unui metru cub de blocuri de calcar de aceeaşi categorie este de aproximativ 900 lei. De asemenea, reclamantul susţine că, a predat pârâtului 220 de scânduri, la preţul de 100 lei bucata, în valoare totală de 22.000 lei, aspect confirmat prin mesajele purtate pe aplicaţia Viber, material lemnos a cărui valoare actuală este de aproximativ 36.000 lei; un generator pentru sudură, în valoare de 13.000 lei la data transmiterii, confirmat de asemenea prin mesajele de pe Viber şi evaluat în prezent la aproximativ 18.000 lei; precum şi două geci, în valoare de câte 900 lei fiecare, fapt confirmat prin aceleaşi mesaje.

În continuare, reclamantul a arătat că, deşi şi-a executat obligaţiile contractuale asumate, până în prezent construcţia imobilului situat pe strada *****, din satul Bubuieci, comuna Bubuieci, municipiul Chişinău nu a fost realizată şi nici finalizată, astfel încât apartamentul care constituie obiectul contractului nu i-a fost transmis.

De asemenea, reclamantul a indicat că, la data de 15 mai 2024, a expediat pârâtului o notificare prin care i-a solicitat ca, în termen de 10 zile de la recepţionarea acesteia, să soluţioneze litigiul pe cale amiabilă, fie prin oferirea şi predarea unui alt apartament cu aceeaşi suprafaţă şi în aceleaşi condiţii, situat într-un alt imobil finalizat, dat în exploatare şi înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial, fie prin rezilierea contractului şi restituirea contravalorii materialelor primite de la reclamant, la valoarea de piaţă existentă la data restituirii, estimată provizoriu la suma de 370.800 lei, cu precizarea că valoarea urma să fie concretizată la momentul restituirii.

Potrivit susţinerilor reclamantului, notificarea a fost recepţionată de pârât la data de 17 mai 2024, însă acesta nu a dat curs solicitărilor formulate, nu a restituit niciun bun sau sumă de bani, nu a răspuns notificării şi nici nu l-a contactat în vederea soluţionării amiabile a litigiului.

În drept, reclamantul şi-a întemeiat cererea pe prevederile art. 9, 11, 15, 19, 774–776, 858, 859, 861, 901, 1108, 1111 şi 1114 din Codul civil, precum şi pe dispoziţiile art. 85 şi art. 166–167 din Codul de procedură civilă.

La data de 25 martie 2026, reclamantul a depus, prin intermediul cancelariei instanţei, o cerere de concretizare a pretenţiilor formulate în acţiunea introductivă.

În motivarea cererii, reclamantul a indicat că, prin cererea de chemare în judecată, a solicitat rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare nr. 138 din 7 iulie 2020 şi repunerea părţilor în situaţia anterioară prin restituirea contravalorii materialelor transmise pârâtului, indicând valoarea acestora la momentul transmiterii în anul 2020, respectiv preţul convenit de 350 lei/m³ pentru piatra de calcar, 100 lei pentru fiecare scândură şi 328 euro/m² pentru apartament.

Reclamantul a susţinut că, de la data încheierii contractului şi până în luna martie 2026, preţurile de pe piaţa imobiliară şi a materialelor de construcţie din municipiul Chişinău şi suburbii au înregistrat o creştere semnificativă. Astfel, preţul mediu al unui metru pătrat de apartament a crescut de la 328 euro, reprezentând preţul contractual al apartamentului de 64 m² în valoare totală de 21.000 euro, la aproximativ 1.450 euro/m², ceea ce corespunde unei valori actuale de aproximativ 92.800 euro. Totodată, preţul unui metru cub de piatră de calcar (blocuri de calcar/cotileţ) a crescut de la 350 lei/m³, preţul convenit între părţi, la aproximativ 1.400–1.500 lei/m³, potrivit preţurilor medii de piaţă şi datelor cuprinse în Catalogul preţurilor medii al documentelor normative în construcţii pentru trimestrul IV al anului 2025, care indică un preţ mediu de aproximativ 1.450 lei/m³ pentru calitatea I.

În continuare, reclamantul a invocat că această majorare a preţurilor este confirmată de evoluţia generală a pieţei imobiliare din municipiul Chişinău, unde valoarea imobilelor ar fi crescut de peste patru ori în ultimii ani, fenomen care s-ar reflecta şi asupra costurilor materialelor de construcţie, inclusiv a pietrei de calcar şi a cherestelei.

De asemenea, reclamantul a invocat dispoziţiile Codului civil referitoare la restituirea prestaţiilor în cazul rezilierii contractului, precum şi prevederile privind îmbogăţirea nejustificată şi dispoziţiile art. 858, 859 şi 861 Cod civil, susţinând că repunerea părţilor în situaţia anterioară presupune restituirea în natură a bunurilor primite sau, atunci când aceasta nu mai este posibilă, restituirea echivalentului valoric al prestaţiilor executate. În opinia acestuia, în situaţia în care bunurile transmise au înregistrat o creştere semnificativă a valorii până la momentul restituirii, pârâtul este obligat să restituie valoarea actuală de piaţă a acestora, pentru a evita îmbogăţirea fără justă cauză în detrimentul reclamantului. Totodată, acesta a susţinut că aplicarea preţurilor existente în anul 2020 ar conduce la o îmbogăţire nejustificată a pârâtului, care ar fi beneficiat de materialele transmise timp de peste cinci ani, având posibilitatea de a le utiliza sau valorifica la preţurile actuale. În susţinerea acestor argumente, reclamantul a invocat practica Curţii Supreme de Justiţie şi doctrina în materie civilă, potrivit cărora, în asemenea situaţii, restituirea trebuie efectuată la valoarea de piaţă existentă la data restituirii ori la data pronunţării hotărârii.

În ceea ce priveşte cuantumul actualizat al prestaţiilor executate, reclamantul a indicat că, valoarea celor 350 m³ de blocuri de calcar (cotileţ), calculată la un preţ mediu de 1.450 lei/m³, constituie 507.500 lei. Totodată, valoarea actualizată a celor 220 de scânduri a fost estimată la suma de 36.000 lei, iar cea a generatorului pentru sudură la suma de 18.000 lei. În ceea ce priveşte cele două geci, reclamantul a indicat o valoare actualizată de 1.800 lei. În consecinţă, acesta a calculat contravaloarea totală actualizată a materialelor transmise pârâtului la suma de 563.300 lei.

Suplimentar, reclamantul a solicitat repararea venitului ratat, arătând că, la data încheierii contractului, preţul mediu de piaţă al unui metru pătrat de apartament era de 328 euro, iar în prezent acesta este de aproximativ 1.450 euro/m², rezultând o diferenţă de 1.122 euro pentru fiecare metru pătrat. Raportat la suprafaţa apartamentului de 64 m², reclamantul a apreciat că a suferit un prejudiciu reprezentând venit ratat în cuantum de 71.808 euro, motivând că, pentru a achiziţiona în prezent un apartament echivalent celui promis prin contract, ar trebui să suporte un cost suplimentar în această valoare, respectiv că acesta reprezintă şi beneficiul de care ar fi fost lipsit prin imposibilitatea valorificării apartamentului.

În raport cu cele expuse, reclamantul a solicitat admiterea cererii de concretizare a pretenţiilor şi modificarea cererii de chemare în judecată în sensul actualizării valorii prestaţiilor a căror restituire este solicitată la suma de 563.300 lei şi a venitului ratat la suma de 71.808 euro.

În drept, reclamantul şi-a întemeiat cererea pe dispoziţiile art. 5–6, 22, 26–27, 55–56, 59–61, 166–167, 183 şi 185 din Codul de procedură civilă, precum şi, pe principiul reparării integrale a prejudiciului şi al evitării îmbogăţirii fără justă cauză.

Prin cererea de concretizare, reclamantul a solicitat admiterea acesteia, concretizarea capătului nr. 4 din cererea de chemare în judecată în sensul obligării SRL „Serelena-Imobil" să îi achite contravaloarea materialelor transmise în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare nr. 138 din 7 iulie 2020 în sumă de 563.300 lei şi venitul ratat în cuantum de 71.808 euro, precum şi menţinerea celorlalte pretenţii formulate prin cererea introductivă, referitoare la rezilierea contractului, scutirea de taxa de stat şi încasarea cheltuielilor de judecată.

ASPECTE GENERALE ŞI DE PROCEDURĂ

Prin Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor, cererea în cauză a fost repartizată judecătorului Eugenia Culinca la data de 3 iulie 2025.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 iulie 2025, a fost admisă cererea reclamantului privind scutirea de la plata taxei de stat, a fost primită în procedura contencioasă cererea de chemare în judecată, expediind pârâtei copia încheierii de primire în procedură, cu copia cererii de chemare în judecată şi toate actele anexe, la adresa indicată de reclamantă, solicitând societăţii-pârâte SRL „Serelena-Imobile" depunerea referinţei până la data de 30 decembrie 2025.

Societatea-pârâtă a fost înştiinţată despre examinarea cauzei şi despre data examinării cauzei, fapt confirmat prin scrisoarea şi avizul de recepţie/livrare a corespondenţei (f.d. 33), totodată prin intermediul telefoniei, fapt confirmat prin telefonograma anexată la (f.d.43)

Reclamantul, fiind prezent în şedinţă de judecată a pledat pentru admiterea integrală a cererii ce chemare în judecată, concretizată pe motivele de fapt şi de drept invocate.

Societatea-pârâtă, fiind citată în mode legal, în şedinţă de judecată nu s-a prezentat, nu a comunicat motivele neprezentării, nu a solicitat amânarea sau examinarea cauzei în lipsă.

LEGISLAŢIA RELEVANTĂ

Codul de procedură civilă

Articolul 5. *Accesul liber la justiţie*

(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime. (...)

Articolul 118. *Obligaţia probaţiunii în judecată*

(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (...)

(3) Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate

Articolul 121. *Pertinenţa probelor*

Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Articolul 130. *Aprecierea probelor*

(1) Instanţa 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.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Articolul 239. *Legalitatea şi temeinicia hotărârii*

Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată

Codul civil

Articolul 9. *Temeiurile apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile*

(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice; (...)

Articolul 10. *Exercitarea drepturilor şi executarea obligaţiilor*

(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

(2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Articolul 11. *Buna-credinţă*

(1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (...)

Articolul 308. *Noţiunea actului juridic*

Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Articolul 309. *Actul juridic unilateral, bilateral şi multilateral*

(3) Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi. (...)

Articolul 312. *Consimţământul*

(1) Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (...)

Articolul 774. *Dispoziţii generale cu privire la obligaţie*

(1) În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. (...)

Articolul 775. *Buna-credinţă în raporturile obligaţionale*

(1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1).

Articolul 776. *Temeiurile naşterii obligaţiilor*

Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Articolul 858. *Condiţiile generale de executare a obligaţiilor*

(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

(3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părţi sub sancţiunea nulităţii absolute, dacă dispoziţiile art. 8 din Legea nr.184/2016 cu privire la contractele de garanţie financiară nu prevăd altfel.

MOTIVAREA INSTANŢEI.

Examinând cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantă cu înscrisurile anexate, audiind argumentele expuse de reclamant în şedinţa de judecată, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite în parte cererea de chemare în judecată depusă de ***** din raţionamentele ce urmează.

În şedinţa de judecată, instanţa a stabilit că, la data de 7 iulie 2020, între SRL „Serelena-Imobil”, în calitate de vânzător, şi *****, în calitate de promitent-cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare (f.d. 14-19), prin care societatea-reclamantă, în persoana administratorului Sergiu Conţescu, s-a obligat să încheie contract de vânzare-cumpărare a imobilului situat pe adresa municipiul Chişinău, comuna Bubuieci, satul Bubuieci, strada *****.

Potrivit pct. 2.3. din contractul menţionat, părţile au convenit că, contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat până la data de 01.06.2024.

La pct. 3.1 din contract, părţile au convenit că, termenul-limită pentru finalizarea efectivă a construcţiei era data de 31 decembrie 2021, termenul-limită pentru darea în exploatare a construcţiei era aceeaşi dată, iar până la 31 decembrie 2022 urma să fie format bunul imobil la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău şi să fie încheiat contractul de bază.

La pct. 4.1. din contract, părţile au stabilit că, preţul imobilului la care va avea loc vânzarea este echivalentul în lei a sumei în valoare de 21.000 Euro, achitaţi la cursul stabilit de BNM, în următorul mod, prin compensare:

1 tranşă – 350 m^3 de piatră de calcar, 350 lei – m^3, în valoare de 122.550 lei,

2 tranşă - automobil WV Golf a/f 2008, n/î DCC873 în valoare de 6.500 Euro;

3 tranşă – 8.152 Euro la înţelegere între părţi.

Prin declaraţia semnată la data de 5 decembrie 2020 (f.d. 20), administratorul SRL „Serelena-Imobil”, Sergiu Conţescu a confirmat că, ***** a achitat prin schimb, în contul achitării apartamentului din strada Pietrarilor, 31, 350 m^3 de piatră de calcar, preţ per un cub de 350 de lei moldoveneşti.

La 15 mai 2024, reprezentantul reclamantului *****– avocatul Igor Cecan a expediat în adresa SRL „Serelena-Imobil” o notificare, prin care a solicitat ca în temeiul raporturilor contractuale

stabilite prin Contractul de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare din data de 7 iulie 2020, executarea obligaţiilor contractuale asumate, prin predarea în proprietatea cumpărătorului a unui alt bun imobil finisat, având în vedere că, bunul imobil contractat, în termenul stabilit, nu a fost în exploatare, ori restituirea valorii materialelor primite de la cumpărător în contul achitării imobilului.

Totodată, prin notificare s-a specificat că, în cazul nesatisfacerii cerinţelor, reclamantul îşi rezervă dreptul de a se adresa în instanţa de judecată cu cerere de chemare în judecată, în vederea soluţionării litigiului pe cale judiciară. (*f.d. 37-40)*

Deşi, pârâta a recepţionat notificarea expediată de reclamant la sediul juridic al societăţii, nu a dat curs solicitărilor, considerent din care a fost înaintată de către pârât în instanţă prezenta acţiune.

Reclamantul, în susţinerea acţiunii, a invocat executarea integrală a obligaţiilor sale contractuale, prin transmitea în contul achitării preţului imobilului a 350 m³ de piatră de calcar, la preţul de 350 lei/m³, în valoare totală de 122.500 lei; 220 scânduri a câte 100 lei bucata, la preţul total de 22000 lei; un generator pentru sudură la preţul de 13.000 lei şi două geci a câte 900 lei.

Societatea-pârâtă, fiind înştiinţată despre intentarea procesului civil la acţiunea reclamantului, rezultată din neexecutarea obligaţiilor contractuale, nu a obiectat, nu a depus în întâmpinare o referinţă prin care ar contrazice sau nega cele invocate de reclamant, deşi, instanţa de judecată a acordat un termen rezonabil pentru a depune referinţă la acţiune, creând condiţii suficiente pentru a se apăra în prezentul procesul de judecată.

În situaţia din speţă s-a stabilit că, între părţi au fost stabilite raporturi juridice contractuale în temeiul contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare din 7 iulie 2020, în baza căruia pârâta şi-a asumat obligaţia de a să încheie cu cumpărătorul contract de vânzare-cumpărarea unui imobil. (*f.d. 14-19)*

Deşi actul încheiat între părţi a fost denumit „*contract de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare*”, clauzele sale, în special, stabilirea unui termen viitor de încheiere a contractului de bază — până la 01.06.2024 — şi individualizarea unui imobil ce urmează a fi construit şi înregistrat la organul cadastral, îi conferă natura juridică a unui antecontract, reglementat de art. 999 din Codul civil. Prin acest act, părţile nu au transferat dreptul de proprietate asupra imobilului, ci şi-au asumat obligaţii corelative, promitentul-vânzător SRL „Serelena-Imobil” să finalizeze construcţia, să o dea în exploatare, să înregistreze bunul la Cadastru şi să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, iar, promitentul-cumpărător ***** s-a obligat să achite preţul convenit de 21.000 Euro, prin modalităţile specifice de compensare agreate.

Prin urmare, speţei sunt aplicabile prevederile normei legale de la art. 999 Cod civil, care statuează că, *(1) Antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă faţă de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului. Această obligaţie poate fi asumată şi de către ambele părţi.*

(2) Antecontractul trebuie să prevadă clauzele esenţiale ale contractului definitiv şi să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeaşi sancţiune.

(3) Partea contractantă care are doar calitatea de beneficiar nu poate fi obligată la încheierea contractului definitiv şi nici nu poartă răspundere pentru că a ales să nu-l încheie.

(4) Sumele plătite şi alte prestaţii executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestaţiilor care vor fi datorate prin contractul definitiv. Cu toate acestea, chiar dacă bunul deja s-a predat, dreptul de proprietate ori alt drept real asupra acestuia nu se poate dobândi decât în temeiul contractului definitiv.

(5) Stipulaţia prin care părţile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie antecontract.

Articolul 1000 din aceiaşi normă legală stabileşte drepturile beneficiarului în caz de neexecutare, în special, (*1) În cazul neexecutării fără justificare a obligaţiei promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de contract definitiv. Dată a încheierii contractului se va considera data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti.*

(2) Dispoziţiile alin. (1) nu limitează posibilitatea beneficiarului de a recurge la alte mijloace juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligaţiei*.*

(3) Hotărârea judecătorească care va ţine loc de contract definitiv se va pronunţa chiar şi atunci când promitentul nu deţine drepturi suficiente pentru a putea transmite sau, după caz, constitui în folosul beneficiarului dreptul de care se dispune prin contract şi nici nu are împuterniciri de a dispune de acel drept. În acest caz, devin incidente dispoziţiile art. 358.

(4) În afară de alte temeiuri de rezoluţiune prevăzute de lege sau antecontract, beneficiarul are dreptul la rezoluţiunea antecontractului şi atunci când promitentul a înstrăinat unui terţ dreptul care face obiectul contractului definitiv sau ***când apar oricare alte indicii că va avea loc o neexecutare a obligaţiilor promitentului ce vor apărea din contractul definitiv care îl va îndreptăţi pe beneficiar să recurgă la rezoluţiunea contractului definitiv.***

(5) În cazul în care beneficiarul a ales să încheie contractul definitiv sau să ceară instanţei de judecată să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de contract definitiv, el nu este decăzut din dreptul de a invoca viciile materiale şi juridice ale prestaţiei dacă nu le cunoştea şi nici nu trebuia, în mod rezonabil, să le cunoască la data antecontractului. Această regulă se aplică chiar dacă beneficiarul a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască viciile la data încheierii contractului definitiv.

În speţă, reclamantul, invocând încălcarea gravă de către promitent a obligaţiilor contractuale, în ceia ce ţine de respectarea termenului de finalizare şi darea în exploatare a imobilului contractat, stabilit pentru 31 decembrie 2021 şi a termenului de formare a bunului la Cadastru, stabilit pentru 31 decembrie 2022, luând în considerare că a fost eşuată încercarea acestuia de a soluţiona litigiul pe cale extrajudiciară, a solicitat instanţei să fie dispusă pe cale judecătorească rezoluţiunea contractului încheiat între părţi, cu restituirea contravalorii în bani a tuturor bunurilor transmise promitentului în contul achitării preţului bunului imobil.

În acord cu dispoziţia art. 1084 alin. (4) din Codul civil, *rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.*

Conform art.915 Cod civil, *rezoluţiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.*

Articolul 916. Cod civil statuează că, (*1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.*

(2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Raportând normele legale relevate la circumstanţele de fapt constatate care indică o neexecutare de către pârâtă a obligaţiilor contractuale asumate, instanţa de judecată consideră justificată solicitarea reclamantului de a fi rezolvit contractul încheiat între părţi, ca o metodă juridică de apărare, şi prin urmare pasibilă de a fi admisă, cu repunerea părţilor în poziţie iniţială.

Concomitent cu solicitarea privind rezoluţiunea contractului, reclamantul a mai solicitat ca părţile să fie repuse în poziţia iniţială, cu obligarea pârâtei să restituie reclamantului valoarea materialelor primite de la cumpărător în contul achitării imobilului, în sumă de 563.300 lei, constituită din valoarea a 350 m^3 de blocuri de calcar la preţul de 1.450 lei/m^3 (în total suma de 507.500 lei); valoarea a 220 scânduri - 36.000 lei, valoarea unui generator pentru sudură în mărime de 18.000 lei şi valoarea a două geci în mărime de 1.800 lei.

În context, sunt relevante prevederile art. 926 Cod civil, (*1) Prin efectul rezoluţiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestaţie prin executarea obligaţiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluţiunii sau al tranşei contractului supusă rezoluţiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părţi contractante le revin obligaţii de restituire, obligaţiile sunt corelative.*

(2) Dacă prestaţia a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

(3) În măsura în care prestaţia (nefiind pecuniară) este transferabilă, ea trebuie restituită prin transfer.

(4) Dacă transferul ar putea cauza efort sau cheltuieli disproporţionate, prestaţia poate fi restituită prin plata valorii sale conform art. 930.

(5) În măsura în care prestaţia nu este transferabilă, ea trebuie restituită prin plata valorii sale conform art. 930.

(6) Obligaţia de restituire a unei prestaţii se extinde asupra oricăror fructe generate de prestaţie.

În acord cu dispoziţia art. 930 Cod civil, (*1) Debitorul obligaţiei de restituire este ţinut: a) să plătească (la momentul executării) valoarea prestaţiei care nu este transferabilă sau care încetează să fie transferabilă înainte de apariţia obligaţiei de restituire; şi*

b) să plătească recompensă pentru reducerea valorii prestaţiei supuse restituirii ca urmare a înrăutăţirii stării prestaţiei între momentul executării şi momentul cînd a apărut obligaţia de restituire.

(2) Dacă prestaţia avea un preţ contractual, valoarea prestaţiei va fi egală cu partea din acel preţ proporţională valorii prestaţiei reale primite raportată la valoarea prestaţiei promise. Dacă nu s-a convenit asupra unui preţ, valoarea prestaţiei este egală cu suma de bani la care s-ar fi înţeles în mod legal un executant al prestaţiei şi un beneficiar al prestaţiei care au voinţa şi capacitatea de a realiza operaţiunea, avînd totodată cunoştinţă de neconformităţile reale ale prestaţiei (dacă existau).

(3) Obligaţia beneficiarului de a plăti valoarea prestaţiei este redusă în măsura în care, din cauza neexecutării obligaţiei datorate lui de către cealaltă parte contractantă:

a) prestaţia nu poate fi restituită într-o stare substanţial identică cu starea în care ea a fost primită; sau

b) beneficiarul este silit, fără despăgubire, să dispună de prestaţie ori să suporte o cheltuială sau o altă daună pentru a păstra prestaţia.

(4) Obligaţia beneficiarului de a plăti valoarea prestaţiei este, de asemenea, redusă în măsura în care, ca urmare a comportamentului său fondat pe încrederea rezonabilă, chiar eronată, că nu exista neconformitate, prestaţia nu poate fi restituită în aceeaşi stare în care a fost primită.

Examinând cumulul probatoriu în raport cu normele legale relevate, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite în parte solicitarea reclamantului privind restituirea valorii prestaţiei făcute în baza contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare din 7 iulie 2020, şi anume în partea încasării din contul societăţii-pârâte a valorii a 350 m3 de piatră de calcar, transmisă promitentului în contul achitării preţului imobilului, conform pct. 4.1. din contract, fapt confirmat prin declaraţia semnată de directorul SRL „Serelena-Imobil", *****, la data de 5 decembrie 2020 (f.d. 20).

După cum rezultă din certificatul eliberat de SA „Mina din Chişinău, preţul de comercializare a unui m^3 de piatră de calcar, la data de 26 ianuarie 2026, constituie 1450,00 lei. Prin urmare valoarea a 350 m^3 de piatră de calcar constituie suma de 507 500 lei, care urmează a fi încasată de la societate„a-pârâtă în beneficiul reclamantului, pentru compensarea valorii materialelor primite de la cumpărătorul ***** în contul achitării imobilului.

În rest pretenţia reclamantului privind restituirea valorii materialelor transmise în contul achitării imobilului se respinge ca neprobată, şi respectiv, neîntemeiată. Or, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, reclamantul nu a prezentat probe ce ar dovedi că, aceste materiale au fost transmise vânzătorului-promitent, pârâta din prezenta acţiune. În special, reclamantul nu a prezentat probe concludente şi pertinente din care ar rezulta că, şi-a executat obligaţia de transmitere, conform pct. 4.1. din contract, a următoarelor materiale - 220 de scânduri în valoare de 36.000 lei, un generator pentru sudură în valoare de 18.000 lei şi două geci în valoarea de 1.800 lei.

În accepţiunea instanţei de judecată, realizarea unui drept nu se face gratuit, fără a fi supus unor rigori procedurale în ceia ce priveşte respectarea sarcinii probaţiunii, iar la caz, reclamantul prin prisma raţionamentului instituit la art. 118 alin. Cod de procedură civilă, nu a realizat pe deplin această sarcină legală.

În aceiaşi ordine de idei, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca neîntemeiată şi solicitarea reclamantului privind încasarea sumei de 71.808 Euro, ce constituie diferenţa de preţ pentru un m^2 de suprafaţă locativă a unui apartament. Or, deşi, instanţa de judecată a oferit reclamantului posibilitatea de a se folosi de mijloacele procedurale pentru susţinerea poziţiei asupra circumstanţelor de fapt şi de drept, cel din urmă nu a făcut uz de acest drept oferit şi respectat pe tot parcursul speţei, nu a indicat care sunt temeiurile de fapt şi de drept pe care îşi întemeiază această solicitare şi probele care ar confirma cele invocate.

În conformitate cu prevederile art.9 Cod de procedură civilă, instanţei de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfăşurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părţilor în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participant la proces de obligaţia legală reprezintă în esenţă o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Reţinând obligaţia instanţei de a asigura preeminenţa dreptului în sensul definit de Constituţie şi practica internaţională, reieşind din cele expuse mai sus, ajunge la concluzia de a respinge pretenţiile reclamantului, or acestea sunt neîntemeiate. Or, instanţa care judecă cauza îşi păstrează

imparţialitatea şi obiectivitatea, creează condiţii pentru exercitarea drepturilor participanţilor la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanţelor reale ale pricinii. Egalitatea părţilor în drepturile procedurale este garantată prin lege şi se asigură de către instanţă prin crearea posibilităţilor egale, suficiente şi adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susţinerea poziţiei asupra circumstanţelor de fapt şi de drept, astfel încât nici una dintre părţi să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

În baza celor constatate, instanţa conchide că, cel care formulează o pretenţie trebuie să o şi dovedească. Întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligaţia să-şi dovedească pretenţiile.

Sarcina probaţiunii este influenţată de principiul disponibilităţii.

Potrivit dispoziţiilor art. 27 Cod de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

Conform art. 26 Cod de procedură civilă, procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.

În asemenea circumstanţe, examinând materialele cauzei, instanţa de judecată ajunge la ferma concluzie de a respinge pretenţia reclamantului ***** privind încasarea sumei de 71.8080 Euro ca nefondată.

Cu referire la cheltuielile de judecată, instanţa subliniază următoarele.

Potrivit prevederilor art. 82 Cod procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

Prin prisma art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Instanţa constată că, concomitent cu depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul ***** a solicitat scutirea de la plata taxei de stat, invocând faptul că, nu dispune de venituri suficiente pentru a achita taxa de stat în cuantumul prevăzut de legislaţia în vigoare.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 iulie 2025, s-a admis cererea reclamantului ***** privind scutirea de plata taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată, s-a scutit reclamantul de plata taxei de stat la depunerea acţiunii. (f.d. 30)

În conformitate cu art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Aşadar, ţinând cont că la înaintarea prezentei cererii de chemare în judecată partea reclamantă a fost scutită de plata taxei de stat în temeiul art. 85 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanţa va dispune încasarea din contul pârâtei SRL „Serelena-Imobil” în beneficiul statului taxa de stat 15.774,97 lei, proporţional pretenţiilor admise.

În conformitate cu art. 94 alin. (1), art. 98 alin. (1), art. 255, art. 238-241 şi art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Serelena-Imobil” cu privire la rezilierea contractului cu aducerea părţilor la poziţia iniţială şi compensarea cheltuielilor de judecată *se admite în parte.*

Se declară rezolvit contractul de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare nr. 138 din 07.07.2020, încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată „Serelena-Imobil” şi *****, cu aducerea părţilor la poziţia iniţială.

Se încasează din contul Societăţii cu Răspundere Limitată „Serelena-Imobil” în beneficiul lui *****a contravalorii materialelor transmise în baza contractului de vânzare-cumpărare cu achitare prin compensare nr. 138 din 07.07.2020, în mărime de 507.500,00 lei (cinci sute şapte mii cinci sute lei, 00 bani) şi cheltuielile de judecată constituite din taxa de timbru în mărime de 200,00 lei (două sute lei, 00 bani), în total suma de 507.700,00 lei (cinci sute şapte mii şapte sute lei, 00 bani).

În rest, pretenţiile reclamantului se resping ca neîntemeiate.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Serelena-Imobil” în beneficiul statului Republica Moldova taxa de stat în mărime de 15.774,97 lei (cincisprezece mii şapte sute şaptezeci şi şapte lei, 00 bani).

Prezenta hotărâre se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător Eugenia Culinca