Dosarul nr. 2-1051/22

H O T Ă R Â R E

În numele legii

26 februarie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)

În componenţa

Preşedintelui de şedinţă, judecătorul Badan-Melnic Eleonora

Grefierului Antoci Ana-Maria

în sediul instanței, în ședință publică a judecat în procedură contencioasă cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată înaintate de Bulat Victor și Scripacenco Tatiana către ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu Damaschin Alexei, privind încasarea datoriei și

a c o n s t a t a t :

1. În data de 19 ianuarie 2022 Bulat Victor și Scripacenco Tatiana s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu Damaschin Alexei, privind încasarea datoriei în mărime de 45000 euro, a dobânzii legale în mărime de 418,01 euro și compensarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele participanților la proces

2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că pe 27 august 2020 Bulat Victor și Scripacenco Tatiana, în calitate de vânzători, reprezentați de către Damaschin Alexei, pe de o parte, au încheiat cu „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, reprezentată în cel moment de către administratorul Virgiliu Cazac, pe de altă parte, contractul de vânzare - cumpărare nr. 1-124, autentificat notarial de către notarul Carolina Panuș, a bunului imobil teren cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,0721 ha și construcție cu numărul cadastral **********, amplasat în mun. Chișinău, str. *****.
3. Reclamantul a menționat în cerere că, potrivit prevederilor contractuale de la pct. 5, prețul bunurilor imobile este de 80000 Euro, echivalent în lei moldovenești. În baza aceleași prevederi, părțile au instituit grevarea în favoarea vânzătorilor până la achitarea

integrală a prețului specificat în pct. 5 al contractului. În data de 26 aprilie 2021 cumpărătorul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată a transferat pe contul reclamantului/vânzătorului Bulat Victor suma de 757351 lei, echivalentă cu 35000 Euro în acea dată, iar suma restantă de 45000 Euro urma să fie achitată ulterior.

4. În cererea de chemare în judecată s-a menționat că, din motive necunoscute, nu au fost efectuate alte achitări de către cumpărătorul „Magnet Pro” în favoarea reclamanților. În data de 2 noiembrie 2020, când s-au ridicat actele de la Agenția Servicii Publice, s-a stabilit că, contrar prevederilor contractuale, toate grevările de pe bunul imobil au fost ridicate fără achitarea sumei contractuale integrale de 80000 Euro.
5. Reclamanții Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au menționat că bunul imobil a fost înstrăinat unei persoane juridice terțe „Petromol – Energy” societate cu răspundere limitată, contrar înțelegerii avute între părți, pentru suma de 208000 Euro (conform informației din Registrul de Stat al Bunurilor). Pârâtul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată a obținut astfel un profit de 173000 Euro, fără a achita datoria restantă față de reclamanți.
6. Conform cererii de chemare în judecată, restanța de plată pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-124 din 27 august 2020, autentificat notarial de către notarul Carolina Panuș, referitor la bunul imobil teren cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0721 ha și construcția cu numărul cadastral **********, amplasată pe adresa mun. Chișinău,*****, str. *****, constituie suma de 45000 Euro, echivalent în lei moldovenești.
7. În acțiunea formulată reclamanții au specificat că, în scopul soluționării amiabile a litigiului apărut în legătură cu pârâtul și noul cumpărător, au remis somații prin care s-a solicitat ca în termen de 10 zile de la data recepționării somației să fie executate obligațiile contractuale prevăzute în conținutul punctului 5 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-124 din 27 august 2020 și anume achitarea sumei restante în mărime de 45000 Euro, cu transferarea acesteia la contul bancar deschis pe numele Vânzătorilor.
8. Reclamanții Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au indicat că în urma somării pârâtului acesta a comunicat că obligațiile contractuale au fost executate pe deplin, fără a fi prezentată nicio probă. Totodată, noul cumpărător, „Petromol Energy” S.R.L., în cadrul discuțiilor purtate, a prezentat spre vizualizare probe care confirmă că a achitat integral

suma de 208000 Euro față de „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, care refuză categoric achitarea datoriei contractuale existente.

9. Partea reclamantă a specificat în cerere că pârâtul nu dorește executarea obligației contractuale, astfel reclamanții dispun de dreptul de a solicita calcularea și încasarea dobânzii de întârziere pentru neexecutarea corespunzătoare a obligațiilor asumate, dobânda care, în ziua adresării în instanța de judecată, este în sumă de 418,01 Euro.
10. În referința depusă de pârâtul ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată pe 10 februarie 2022 s-a menționat că reclamanții abuzează de drepturile lor atunci când menționează că pârâtul nu a răspuns la somația adresată de Bulat Victor și Scripacenco Tatiana, întrucât reprezentantul ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată a recepționat acea somație, a răspuns la aceasta și a propus soluționarea litigiului pe cale amiabilă.
11. În ceea ce privește fondul cauzei partea pârâtă a menționat că nu înregistrează datorii la reclamanți rezultate din contractul de vânzare-cumpărare nr. 124 din 27 august 2020, fapt confirmat prin declarația nr. 2-1864 din 23 noiembrie 2020, eliberată de către reprezentantul Damaschin Alexei din numele reclamantei Scripacenco Tatiana, la notarul Condru Carolina, care confirmă că pârâta și-a executat integral obligațiile de plată asumate prin contractul de vânzare-cumpărare din 27 august 2020.
12. Pârâtul insistă că executarea integrală a obligațiilor de plată se atestă și prin declarația nr. 2-2245 din 26 aprilie 2021, eliberată de reclamantul Bulat Victor la notarul Condru Carolina, prin care se confirmă că pârâta și-a executat obligațiile de plată integral în baza contractului de vânzare-cumpărare din 27 august 2020 și a solicitat radierea grevării în privința bunului imobil teren cu nr. cadastral *****.
13. Faptul revocării pe 16 noiembrie 2021 a împuternicirilor acordate lui Alexei Damaschin prin procurile notariale nr. 2-592 din 26 august 220 și 2-593 din 26 august 2020 și nr. 2-2176 din 17 noiembrie 2020, nu afectează valabilitatea actelor încheiate până la revocare, precum și a împuternicirilor acordate, inclusiv de a confirma executarea sau neexecutarea obligațiilor contractuale, potrivit poziției părții pârâte.
14. În plus, în referință s-a menționat că, prin acordul nr. 18/77 din 18 noiembrie 2020, încheiat între reclamanți și pârât, părțile au convenit ca prețul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-124 din 27 august 2020 să fie achitat prin transmiterea a două

apartamente cu o odaie și două odăi, care vor avea suprafața în total nu mai puțin de 80 m.p., la valoarea de 500 euro *per* m.p., iar suma de 5000 euro convenită în recipisa semnată de Bulat Victor va fi achitată de către acesta în ziua transmiterii actelor pentru înregistrare la Agenția servicii publice. Ulterior părțile au convenit asupra achitării totuși a sumei de 35000 euro de către pârâtă către Bulat Victor, sumă care a fost transferată pe 26 aprilie 2021, în aceeași zi fiind eliberată declarația autentificată de notarul Condru Carolina cu nr. 2-2245.

15. Reprezentantul pârâtului a menționat că acțiunea reclamanților este inconsistentă, abuzivă, neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă integral.
16. *În ședința de judecată reclamanții* Bulat Victor și Scripacenco Tatiana și reprezentantul acestora, avocatul Nichitoi Iurie, au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată.
17. *Reprezentantul pârâtului* ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, avocatul Tarlev Pavel, în ședința de judecată, cât și prin referința depusă a pledat pentru respingerea acțiunii formulate de Bulat Victor și Scripacenco Tatiana, ca fiind neîntemeiată (f. d. 68-69).
18. *Intervenientul accesoriu* Damaschin Alexei, în privința căruia a fost respectată procedură legală de citare, nu s-a prezentat în ședința de judecată. Instanța a stabilit că este posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată

19. Studiind materialele dosarului, ținând cont de probatoriul administrat şi legislația pertinentă, judecătorul consideră acțiunea întemeiată și că aceasta urmează a fi admisă integral.
20. Din actele dosarului instanța de judecată stabilește că în data de 27 august 2020 între Bulat Victor, în calitate de *vânzător*, Scripacenco Tatiana, în calitate de *vânzător*, reprezentanți de către Damaschin Alexei, și „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare,

obiectul căruia l-a constituit bunul imobil situat în mun. Chișinău,*****, str. *****, compus din terenul cu nr. cadastral *****, destinație - pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0721 (zero întreg și zero șapte sute douăzeci și unu) ha, tipul hotarelor generale și construcția amplasată pe el cu nr. cadastral **********, modul de folosință - casă de locuit individuală, suprafața la sol de 73,9 (șaptezeci și trei virgulă nouă) m.p. (f. d. 16-23). Contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat de către notarul Panuș Carolina și înregistrat cu numărul 1-124.

21. Damaschin Alexei a acționat la încheierea contractului respectiv în baza procurilor eliberate de reclamanți. Astfel, prin procura nr. 2-593 din 26 august 2020 fiind împuternicit de Bulat Victor (f. d. 26-29), și prin procura nr. 2-592 din 26 august 2020 fiind împuternicit de Scripacenco Tatiana (f. d. 30-33), Damaschin Alexei a negociat și încheiat contractul de vânzare-cumpărare din 27 august 2020. Se atrage atenția că printre împuternicirile menționate în procurile la care s-a făcut referire și care au un conținut este notat dreptul reprezentantului de a *[...] încasa prețul vânzării ceva putea fi achitat integral la data autentificării contractului de vânzare su la o dată ulterioară, inclusiv în rate, fie în numerar, fie prin virament bancar într-un cont deschis pe numele (reprezentantului), la libera alegere a mandatarului [...].*

22. După cum rezultă din pct. 1. al contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil situat în mun. Chișinău,*****, str.*****, compus din terenul cu nr. cadastral *****, destinație - pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0721 (zero întreg și zero șapte sute douăzeci și unu) ha, tipul hotarelor generale și construcția amplasată pe el cu nr. cadastral **********, modul de folosință - casă de locuit individuală, suprafața la sol de 73,9 (șaptezeci și trei virgulă nouă) m.p..

23. Potrivit pct. 4 și pct. 5 din contractul de vânzare-cumpărare, valoarea totală a imobilului stipulat în pct. 1 al contractului, conform certificatului privind valoarea bunului imobil din 18 august 2020 nr. *****, constituie 503438,00 lei (cinci sute trei mii patru sute treizeci și opt lei 00 bani), din care prețul terenului cu nr. cadastral *****, constituie 348598,00 lei, prețul construcției cu nr. cadastral ********** constituie 154840,00 lei și prețul de vânzare-cumpărare a imobilului stipulat în pct. 1 al contractului constituie 80000,00 Euro (optzeci mii euro 00 eurocenți). Prețul a fost stabilit de către părți la comun acord și va fi achitat de către *CUMPĂRĂTOR* **în numerar sau prin transfer**

VÂNZĂTORULUI a sumei corespunzătoare în lei moldovenești, calculată după cursul de schimb al EUR, stabilit de către Banca Națională a Moldovei la data achitării, în decurs de 24 (douăzeci și patru) luni, dar nu mai târziu de **27 august 2022** (douăzeci și șapte august anul două mii douăzeci și doi).

24. Conform extrasului din cont pentru perioada 1 aprilie 2021 – 12 noiembrie 2021, „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată în data de 26 aprilie 2021 a transferat către Bulat Victor suma de 757351 lei cu titlu de „*plată pentru bun imobil conform contractului de vânzare-cumpărare fără numerar din 27 august 2020*".
25. Certificatul eliberat de Instituția Publică Agenția Servicii Publice pe 2 noiembrie 2021, prezentat de reclamant, denotă că pârâtul „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată pe 2 septembrie 2020 a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și ********** (f.d. 42-48).
26. Se menționează că partea pârâtă a prezentat instanței de judecată un acord nr. 18/77 din 18 noiembrie 2020, semnat de Damaschin Alexei, în calitate de reprezentant al lui Bulat Victor și Scripacenco Tatiana, și reprezentantul „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată cazac Virgiliu, prin care s-ar fi modificat executarea obligației de plată pentru cumpărător prin achitarea cu două apartamente "o odaie și două odăi" care vor avea suprafața nu mai puțin de 80 m.p. în casa care va fi construită pe adresa Chișinău, str. Vadul lui Vodă 30 la etajul 1 cu prețul de 500 euro/m.p.cu referire la acest înscris instanța menționează că acesta nu este autentificat notarial (f. d. 72).
27. În conformitate cu prevederile art. 323 Cod civil prevede la alin. (1) că *forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege* [...]. Conform art. 324 Cod civil, (1) *Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic*.
28. Constituind un temei de nulitate absolută, nerespectarea formei autentice va atrage nulitatea acordului din 18 noiembrie 2020, pe care instanța de judecată o constată în prezenta acțiune, aceasta fiind invocată de reprezentantul reclamanților în ședința de judecată și asupra căreia instanța de judecată a ascultat părțile.
29. Prin urmare, de acordul respectiv nu se va ține cont, acesta fiind lovit de nulitate absolută.

30. Instanței i-au fost prezentate de partea pârâtă „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată și declarațiile întocmite de Damaschin Alexei, în calitate de reprezentant la reclamantei Scripacenco Tatiana, din 23 noiembrie 2020 și de Bulat Victor în nume propriu din 26 aprilie 2021, prin care, în viziunea pârâtului s-ar face dovada lipsei sale de obligații.
31. Instanța de judecată menționează că prin Declarația nr. 2-1864 din 23 noiembrie 2020 (f. d. 71), Damaschin Alexei, în calitate de reprezentant la reclamantei Scripacenco Tatiana, a declarat că *„Magnet Pro” societate cu răspundere limitată [...] şi-a executat integral şi în termen obligaţia pecuniară asumată prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat de notarul Panuş Carolina în data de 27 august 2020, cu nr. de înregistrare 1-124*.
32. Prin Declarația nr. 2-2245 din 26 aprilie 2021 (f. d. 70), Bulat Victor a declarat sub propria răspundere că *„Magnet Pro” societate cu răspundere limitată [...] şi-a executat integral şi în termen obligaţia pecuniară asumată prin contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 1-124 din data de 27 august 2020, autentificat de notarul Panuş Carolina* și a solicitat radierea din Registrul bunurilor imobile a tuturor grevărilor drepturilor patrimoniale înscrise în temeiul contractului de vânzare-cumpărare [...].
33. Pe de altă parte, este necesar de specificat că, prin notificare, Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au informat „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată despre datoria acumulată și necesitatea stingerii acesteia în termen de 10 zile (f.d.37-36).
34. Totodată, prin răspunsul oferit de către Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, aceasta din urmă nu recunoaște niciun fel de datorii rezultate din contractul de vânzare-cumpărare încheiat pe 27 august 2020 cu Bulat Victor și Scripacenco Tatiana (f.d. 39).
35. În corespundere cu prevederile art. 775 alin. (1), din Codul civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*
36. Conform prevederilor art. 776 din Codul civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii*.

37. Potrivit art. 858 alin. (1) – (2) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

38. În conformitate cu prevederile art. 1108 alin. (1) Cod civil, *prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*

39. Potrivit art. 1111 alin. (1) Cod civil, *prețul bunului trebuie să fie exprimat în bani.*

40. În corespundere cu prevederile art. 1169 din Codul civil, *predarea bunului imobil se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vînzătorului care nu fac obiectul contractului.*

41. În conformitate cu prevederile art. 966 Cod civil, *(1) Executarea stinge obligaţia numai în cazul în care este efectuată în modul corespunzător. (3) Dacă acceptă executarea obligaţiei, sarcina de a demonstra neexecutarea revine creditorului.*

42. Raportând prevederile legale indicate mai sus la circumstanțele de fapt stabilite în baza materialelor cauzei și ședința de judecată, instanța de judecată determină natura raporturilor juridice de vânzare-cumpărare rezultate din contractual nr. 1-124 din 27 august 2020, încheiat între Bulat Victor și Scripacenco Tatiana și „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată, aplicând speței reglementările legale care guvernează executarea obligațiilor civile și contractul de vânzare-cumpărare, în mod special, care erau în vigoare în momentul încheierii contractului din 27 august 2020.

43. În acest context urmează de scos în evidență pct. 5 din contractul de vânzare-cumpărare prin care prețul a fost stabilit de către părți de comun acord în mărime de 80000 euro și va fi achitat de către *CUMPĂRĂTOR* în numerar sau prin transfer *VÂNZĂTORULUI* a sumei corespunzătoare în lei moldovenești, calculată după cursul de schimb al EUR, stabilit de către Banca Națională a Moldovei la data achitării, în decurs de 24 (douăzeci și patru) luni, *dar nu mai târziu de 27 august 2022 (douăzeci şi şapte august anul două mii douăzeci şi doi).*

44. Actele prezentate de reclamant denotă că pârâtul „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată urma să-și onoreze obligația corelativă de achitare a prețului bunului imobil în termen de până la 27 august 2022, fie prin transfer, fie în numerar, așa cum este expres stabilit în contract.

45. Instanța de judecată a stabilit că pârâtul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, persoană juridică, a efectuat o plată prin transfer pe 26 aprilie 2021 în mărime de 757351 lei, ceea ce constituia, conform înțelegerii părților, echivalentul sumei de 35000 euro. Cealaltă parte de preț nu a fost plătită de către cumpărătorul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, din moment ce în acest sens nu a fost prezentată nicio probă de către ultimul.
46. Instanța de judecată, apreciind probele prezentate de părți, atrage atenția asupra celor două declarații prezentate de către pârât, prin care acesta pretinde că s-ar dovedi plata efectuată de el în ceea ce privește cea de-a doua tranșă. În acest sens se notează că declarațiile respective *nu coroborează cu celelalte probe din dosar și se contrazic și reciproc*, din moment ce ambele ar menționa că obligația de plată a „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată a fost executată *integral și în termen*, pe când,
    - mențiunea că plata efectuată de „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată pe 26 aprilie 2021 (f. d. 34) nu a fost negată de pârât ca fiind executată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 27 august 2020 (dimpotrivă, acesta o recunoaște prin referință anume în acest sens), dar
    - faptul efectuării unei plăți de către cumpărător la o dată ulterioară celei în care a fost făcută prima declarație (din 23 noiembrie 2020) desființează circumstanța ca pe una neveridică, atestând că în data respectivă prețul nu era achitat sau cel puțin nu era achitat integral;
    - dacă în cazul declarației din 26 aprilie 2021 aceasta este însoțită de o dovadă de plată parțială a prețului în sumă de 757351 lei (35000 euro), prin extrasul din cont datat cu aceeași zi, în cazul declarației din 23 noiembrie 2020 nu există nicio dovadă de plată în acest sens.
47. Astfel se stabilește că **pe 23 noiembrie 2020**, când a fost întocmită prima declarație, din care nu rezultă când și cât a plătit cumpărătorul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată vânzătorilor și față de care anume dintre aceștia a executat, **plata nu era efectuată integral de către cumpărător**, din moment ce acesta efectuează o plată de 757351 lei (35000 euro) și 26 aprilie 2021, adică ulterior, recunoscând că aceasta este făcută în contul executării obligațiilor contractuale născute în temeiul contractului de

vânzare-cumpărare din 27 august 2020. Destinația plății este indicată și pe extrasul din cont prezentat de reclamanți (f. d. 34).

48. Cea de-a doua declarație a reclamantului Bulat Victor din 26 aprilie 2021 reiterează poziția conform căreia plata „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată ar fi fost efectuată integral și în termen, în timp ce în aceeași zi este primită o parte din prețul contractului în mărime de 757351 lei (35000 euro), ceea ce nu corespunde circumstanțelor de fapt.

49. Neconcordanța informațiilor care se conțin în declarațiile respective face ca instanța de judecată să fie în imposibilitate de a pune la baza hotărârii aceste înscrisuri, făcând referire la prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, conform cărora *(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. [...] (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.***

50. Instanța de judecată stabilește astfel că pârâtul „Magnet Pro" societate cu răspundere limitată nu a probat executarea integrală a obligațiilor sale de plată față de Bulat Victor și Scripacenco Tatiana în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 27 august 2020.

51. În context se va face referire la Legea contabilității și raportării financiare Nr. 287 din 15 decembrie 2017 care la art. 3 reglemnetează că *elemente contabile sunt activele, capitalul propriu, datoriile, veniturile, costurile,* ***cheltuielile*** *şi faptele economice ale entităţii, iar fapt economic este orice tranzacţie, operaţiune, eveniment care a modificat sau poate modifica activele, capitalul propriu, datoriile, veniturile, costurile și/sau* ***cheltuielile*** *entităţii.* La art. 5 din aceeași lege este provăzută obligația și modul de ținere a contabilității entităților care desfășoară activități economice, societățile

comerciale (inclusiv societățile cu răspundere limitată) fiind subiecte ale legii respective, conform art. 2, lit. a) din lege.

52. Instanța de judecată stabilește astfel că pârâtul care este obligat să țină o evidență contabilă strictă a veniturilor și cheltuielilor, pretinzând că a efectuat și cealaltă plată în mărime de 45000 euro, nu a prezentat nicio dovadă în acest sens.
53. Se va atrage atenția asupra reglementării de la art. 967, alin. (4) Cod civil, care prevede că *în cazul imposibilităţii restituirii titlului original, debitorul este în drept să ceară creditorului o declaraţie scrisă despre stingerea obligaţiei. Toate cheltuielile, în acest caz, sînt suportate de creditor,* cu precizarea că în speță nu este aplicabilă această normă care ar suplini cu suficiență sarcina de probă a debitorului, în condițiile în care titlul sau documentul de plată și dovada de efectuare a ei nu era în posibilitatea vânzătorilor (persoane fizice, care nu dispuneau de modalități de eliberare a titlului/chitanței). Astfel, instanța de judecată atestă că declarația nr. 2-1864 din 23 noiembrie 2020, eliberată de către reprezentantul Damaschin Alexei din numele reclamantei Scripacenco Tatiana, la notarul Condru Carolina și declarația nr. 2-2245 din 26 aprilie 2021, eliberată de reclamantul Bulat Victor la notarul Condru Carolina, nu sunt în măsură să dovedească cu suficiență și concludență executarea obligației de plată a prețului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 27 august 2020, încheiat între părți.
54. După cum este stipulat în art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*
55. Așadar, pârâtul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată nu a prezentat probe ce ar confirma lipsa datoriei invocate de reclamant, iar de cealaltă parte reclamanții au administrat suficient material probator ce permite de a concluziona asupra temeiniciei pretenției de încasare a datoriei în mărime de 45000 Euro, în condițiile în care nu există niciun dubiu că Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au executat obligația de transmitere a bunului, cumpărătorul nu a invocat niciun viciu și nu a infirmat că obligația vânzătorilor a fost executată corespunzător.
56. În aceste condiții instanța de judecată va nota că pârâtul „Magnet Pro” societate cu răspundere limitată este ținut să execute obligația de plată față de reclamanții Bulat

Victor și Scripacenco Tatiana și să plătească acestora suma de 45000 euro, sumă a cărei încasare se dispune prin prezentul act judecătoresc.

57. Cu referire la pretenția reclamantului de încasare a dobînzii de întîrziere, prezintă relevanță reglementările art. 942 alin. (1) și (2) Cod civil, potrivit cărora *în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.*
58. Luând în considerare faptul că neexecutarea de către pârât a obligației de achitare a prețului bunului a fost constatată, instanța de judecată consideră că reclamantul este îndreptățit, să pretindă încasarea dobânzii de întârziere. Instanța de judecată va accepta argumentele reclamantului cu privire la caracterul rezonabil și proporțional al sumei de 418,01 Euro și va încasa această sumă de la pârât cu titlu de dobândă de întârziere.
59. Prin cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat să i se compenseze cheltuielile de judecată.
60. Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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.*
61. Instanța de judecată constată că reclamanții Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au plătit la depunerea cererii de chemare în judecată suma de 25000 lei cu titlu de taxă de stat (ceea ce constituia plafonul maxim de taxare a persoanelor fizice la acea vreme), fapt ce se adevereşte prin ordinul de plată nr. ******3443238 din 19 ianuarie 2022 (f. d. 10).
62. Acțiunea reclamanților a fost admisă integral, fapt care determină și dreptul acestora la compensarea cheltuielilor de judecată. Prin urmare, instanța va pune în sarcina pârâtului

”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată și obligația de plată a sumei de 25000 lei în beneficiul solidar al lui Bulat Victor și Scripacenco Tatiana, în contul compensării cheltuielilor de plată a taxei de stat.

63. Potrivit art. 96 alin. (1) și (1^1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost **reale**, **necesare** şi **rezonabile**. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*
64. Reclamanții Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au invocat suportarea cheltuielilor de asistență juridică suportate în legătură cu prezentul proces judiciar și au pretins încasarea de la pârât a sumei de 20000 lei.
65. Așadar, raportând prevederile legale menționate *supra* la circumstanțele de fapt constatate în baza materialului probator administrat, instanța de judecată stabilește că interesele reclamanților Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au fost reprezentate în procesul civil de către avocatul Nichitoi Iurie și, având în vedere soluția de admitere a acțiunii civile, acesta este îndreptățit să pretindă compensarea cheltuielilor de asistență juridică, iar cuantumul lor urmează a fi examinat prin prisma rigorilor impuse de art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă, luând în considerare și practica constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului.
66. Instanța va remarca raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului expuse în hotărârile adoptate în cauzele *Costin c. României (hotărârea din 26 mai 2005, § 43*), *Străin şi alţii c. României (hotărârea din 21 iulie 2005*), *Petre c. României* (*hotărârea din 27 iunie 2006*), în care s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil.
67. În acest sens instanța va ține cont de complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența; măsura în care munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client şi de circumstanțele cauzei; natura şi durata relației dintre avocat şi client; experiența,

reputația şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză și alte aspecte ce țin de prestația juridică a avocatului și asistența juridică acordată.

68. Subsecvent, instanța de judecată relevă că ***realitatea*** cheltuielilor de asistență juridică se confirmă prin ordinul de plată nr. 94118 din 23 noiembrie 2021. (*f.d. 9*)
69. Cu referire la caracterul ***necesar*** al cheltuielilor de asistență juridică pretinse de reclamanții Bulat Victor și Scripacenco Tatiana, instanța remarcă faptul că litigiul soluționat se încadrează în categoria litigiilor ce se circumscriu domeniului răspunderii contractuale și prezintă o importanță incontestabilă pentru reclamanți, cauza fiind una de complexitate medie, ținând cont de număr participanților la proces, conduita acestora, noutatea, precum şi dificultatea chestiunilor juridice ridicate de speță, frecvența unor astfel de litigii examinate de instanțele de judecată, numărul și complexitatea pretențiilor formulate în acțiunea respectivă, numărul și durata ședințelor de judecată.
70. Conform art. 63 alin. (1) și (4) din Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19 iulie 2002, *munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice şi juridice. Cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative urmează a fi compensate integral şi proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă*.
71. În ceea ce privește ***caracterul rezonabil*** al cheltuielilor de asistență juridică, instanța de judecată subliniază raționamentul potrivit căruia aplicarea art. 96 Cod de procedură civilă impune intervenția instanței astfel încât să se excludă rambursarea cheltuielilor excesive ca urmare a unor onorarii neobișnuit de ridicate.
72. Prin urmare, ținând cont munca efectiv depusă de către avocatul Nichitoi Iurie, precum și de faptul că reclamanții Bulat Victor și Scripacenco Tatiana au avut câștig de cauză în procesul civil intentat împotriva ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, instanța de judecată consideră că suma de 20000 lei pretinsă cu titlu de cheltuieli de asistență juridică suportate este exagerată. Așadar, instanța de judecată, pentru raționamentele expuse anterior, va admite parțial cerința reclamanților și va încasa din contul ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, suma de 11000 lei, care corespunde criteriilor de

realitate, necesitate și rezonabilitate. În rest, pretenția reclamantului de compensare a cheltuielilor de asistență juridică în partea excedentară sumei de 11000 de lei se va respinge ca fiind neîntemeiată.

73. În cele din urmă se va concluziona că acțiunea reclamanților este una întemeiată pe fond, urmează să fie admisă pentru ca părților să le fie aplicată corect și echitabil legea și echilibru juridic al drepturilor părților să fie asigurat prin prezenta hotărâre.
74. În conformitate cu art. 236, 238-241, 276^3-276^4 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Acțiunea civilă înaintată de Bulat Victor și Scripacenco Tatiana către ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu Damaschin Alexei, privind încasarea datoriei se admite integral.

Se încasează de la ”Magnet Pro” societate cu răspundere limitată, IDNO 1013600002171, în beneficiul solidar al lui Bulat Victor, IDNP *****, și Scripacenco Tatiana, IDNP *****, suma de 45000 (patruzeci și cinci mii) euro cu titlu de datorie născută în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-124 din 27 august 2020, suma de 418,01 (patru sute optsprezece, 01) euro cu titlu de dobânzi de întârziere, suma de 25000 (douăzeci și cinci mii) lei pentru compensarea cheltuielilor de plată a taxei de stat și 11000 (unsprezece mii) lei pentru compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

În rest cererea de compensare a cheltuielilor de asistență juridică se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău.

Președinte de ședință, Badan-Melnic Eleonora

Judecătorul