Dosarul nr. 2-14719/25
2-25095734-12-2-04072025-1

H O TĂ R Â R E
În numele Legii

18 mai 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța de judecată în componența:
Preşedinte de şedinţă, judecător Lorina Ciubotaru
Grefier Daniela Ciuntu

Cu participarea:
reclamanților-pârâți Lari Daniela și Lari Victor, reprezentantului acestora, avocata Doina Ioana Străisteanu în baza mandatelor nr.2093274 și nr.2093275 din 01 iulie 2025
reprezentantului pârâtului-reclamant S.R.L. „Bolixan-Exim”, avocata stagiară Marinela Jentimir în baza mandatului nr.090078 din 07 august 2025
În lipsa intervenientului accesoriu Tănăsescu Ruslan – citat legal,

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocata Doina Ioana Străisteanu în interesele Danielei Lari și Victor Lari împotriva S.R.L. „Bolixan-Exim”, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan cu privire la recunoașterea nulității absolute a declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04.02.2022, constatarea achitării integrale a prețului bunului imobil, constatarea încălcării obligației de a construi și a da în exploatare imobilul, obligarea eliberării acordului de înstrăinare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată, și
la cererea reconvențională depusă de S.R.L. „Bolixan-Exim” împotriva lui Lari Victor și Lari Daniela, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan cu privire la declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr.1-94 din 04.02.2022, încasarea în mod solidar a penalității, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă :

ÎN FAPT

Poziția părților pe marginea cererii de chemare în judecată

1. Prin mandatele nr.2093274 și nr.2093275 din 01 iulie 2025 avocata Doina Ioana Străisteanu a fost împuternicită de Daniela Lari și Victor Lari să le reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a semna și depune cererea de chemare în judecată etc. (f.d.4-5).
2. La 01 iulie 2025 avocata Doina Ioana Străisteanu a depus în interesele Danielei Lari și Victor Lari cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Bolixan-Exim”, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan cu privire la constatarea achitării integrale a prețului bunului imobil, constatarea încălcării obligației de a construi și a da în exploatare imobilul, obligarea eliberării acordului de înstrăinare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 6-21).
3. În motivarea cererii de chemare în judecată, avocata Doina Ioana Străisteanu indică că la 04 februarie 2022 reclamanții au încheiat cu S.R.L. „Bolixan-Exim” contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-94, având ca obiect bunul imobil în construcție cu numărul cadastral *****,

reprezentând *****. Ulterior, la 11 noiembrie 2024, contractul a fost înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile, potrivit procedurii aplicabile imobilelor aflate în curs de edificare.

4. Menționează că, prețul imobilului a fost negociat și acceptat de ambele părți în cuantum de 22.930 de euro și care a fost achitat integral de către reclamanți în numerar și în mai multe tranșe, din mijloacele lor financiare, fie nemijlocit de aceștia, fie prin intermediul intervenientului Ruslan Tănăsescu, care a acționat în interesul lor.

5. Afirmă că achiziționarea apartamentului nu a reprezentat o simplă investiție economică, ci o decizie personală legată de întemeierea familiei și de necesitatea asigurării unei locuințe stabile, sigure și independente. Au susținut că au investit economiile proprii în proiectul imobiliar, având încrederea legitimă că vor primi, în termenul convenit, un apartament corespunzător caracteristicilor contractuale.

6. Relatează că, la 4 august 2021, anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, Ruslan Tănăsescu, tatăl reclamantei Daniela Lari și socrul reclamantului Victor Lari a încheiat contractul de bronare nr. B50413 și a achitat suma de 42.503 lei pentru rezervarea apartamentului care formează obiectul litigiului.

7. Subliniază că Ruslan Tănăsescu nu a urmărit dobândirea imobilului în nume propriu, ci a acționat exclusiv pentru a sprijini achiziția realizată de fiica și ginerele său. În susținerea acestei împrejurări, au invocat recipisa semnată de Ruslan Tănăsescu la 15 aprilie 2025, prin care acesta a recunoscut că suma respectivă a fost achitată în beneficiul reclamanților și ca parte a procesului de achiziționare inițiat de aceștia. Apreciază că înscrisul respectiv confirmă atât destinația plății, cât și lipsa oricărei pretenții patrimoniale ori juridice a intervenientului asupra apartamentului. Arată că toate celelalte plăți necesare stingerii prețului contractual au fost efectuate personal, în numerar, de reclamantul Victor Lari. Totuși, în evidența contabilă a pârâtei, două plăți efectuate la 24 septembrie 2021 și la 26 ianuarie 2022, în cuantum total de 8.000 de euro, au fost înregistrate ca fiind realizate de Ruslan Tănăsescu.

8. Contestă corectitudinea acestor înscrieri, calificându-le drept o eroare formală a personalului contabil al dezvoltatorului. Respectivele mențiuni nu corespund realității economice a tranzacției și nici circuitului efectiv al mijloacelor financiare, întrucât Ruslan Tănăsescu nu se afla pe teritoriul Republicii Moldova la datele indicate.

9. Accentuează că simpla înscriere a numelui lui Ruslan Tănăsescu în documentele contabile nu poate prevala asupra realității materiale a plăților și nu poate produce efecte juridice în defavoarea reclamanților. Remarcă că sumele au fost încasate de pârâtă fără rezerve, au fost direcționate exclusiv în contul apartamentului procurat de reclamanți, iar destinația lor nu a fost contestată.

10. Totodată, susțin că, inclusiv în ipoteza în care o parte dintre plăți ar fi fost realizată nemijlocit de Ruslan Tănăsescu, această împrejurare nu ar putea înlătura efectul extinctiv al plăților. Invocă regula executării obligației de către un terț, prevăzută de art. 845 din Codul civil, potrivit căreia obligația de plată poate fi executată de o altă persoană decât debitorul dacă prestația este acceptată de creditor și este efectuată în contul obligației datorate.

11. Argumentează că pârâta a acceptat plățile, le-a încasat fără nicio rezervă și le-a atribuit apartamentului litigios. Prin urmare, S.R.L. „Bolixan-Exim” nu poate refuza ulterior efectele acestora numai pentru motivul că unele sume ar fi fost achitate de un membru al familiei cumpărătorilor.

12. Relevă că nicio sumă nu a fost contestată sub aspectul încasării sau al destinației sale. Pârâta nu a afirmat că banii ar fi fost utilizați pentru un alt apartament ori pentru o altă obligație și nici nu a indicat existența vreunui sold restant din preț. În aceste condiții, reprezentantul

reclamanților consideră că refuzul de a confirma stingerea obligației de plată este neîntemeiat și abuziv. Afirmă că eroarea internă de evidență contabilă nu poate fi imputată cumpărătorilor și nu poate afecta drepturile dobândite de aceștia prin executarea integrală a contractului. Apreciază că pârâta avea obligația să rectifice înscrierile contabile și să reflecte identitatea beneficiarilor reali ai prestațiilor, respectiv a reclamanților Daniela Lari și Victor Lari. În vederea demonstrării acestor împrejurări, au solicitat reclamarea de la Poliția de Frontieră a Republicii Moldova a informațiilor oficiale privind traversările frontierei de stat de către Ruslan Tănăsescu în perioada august 2021–aprilie 2025.

13. Explică că aceste informații sunt necesare pentru a verifica dacă intervenientul se afla în țară la datele la care plățile în numerar au fost atribuite acestuia. Învederează dacă se va confirma că Ruslan Tănăsescu se afla în afara Republicii Moldova la datele efectuării plăților, va rezulta că acesta nu putea achita personal sumele în numerar.

14. În opinia lor, această probă ar confirma caracterul eronat al mențiunilor contabile și faptul că plățile respective au fost realizate nemijlocit de reclamanți. Mai mult și cererea adresată pârâtei de Ruslan Tănăsescu la 19 aprilie 2025, prin care acesta a solicitat ca suma achitată în cadrul bronării imobilului să fie atribuită reclamanților, confirmând că nu are nicio pretenție patrimonială sau juridică asupra apartamentului.

15. Susține că această cerere, coroborată cu recipisa din 15 aprilie 2025, demonstrează fără echivoc intenția intervenientului și caracterul plății efectuate în beneficiul reclamanților. Afirmă că atunci când Victor Lari a solicitat eliberarea unei declarații oficiale privind achitarea integrală a prețului, necesară pentru înregistrarea deplină și valorificarea dreptului de proprietate, pârâta a refuzat cererea. Drept motiv, societatea a invocat faptul că unele plăți figurează în contabilitate pe numele lui Ruslan Tănăsescu.

16. Califică această motivare drept excesiv de formalistă, lipsită de fundament contractual și contrară realității economice, nu poate fi refuzată recunoașterea drepturilor cumpărătorilor care au achitat integral prețul, doar pentru că două plăți au fost înregistrate eronat pe numele unei alte persoane, în condițiile în care banii au fost destinați aceluiași apartament și aceleiași obligații.

17. Consideră că refuzul pârâtei de a confirma achitarea integrală și de a elibera acordul necesar înstrăinării imobilului constituie o ingerință nejustificată în exercitarea drepturilor lor patrimoniale. Fac referire, în acest sens, garanțiile prevăzute de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, subliniind că noțiunea de „bun” cuprinde și creanțele sau interesele patrimoniale suficient de certe și legitime.

18. Alt capăt al argumentării, avocata Doina Ioana Străisteanu invocă neexecutarea de către S.R.L. „Bolixan-Exim” a obligației de finalizare și dare în exploatare a imobilului, potrivit pct. 4.1 și 5.2.1 din contractul de vânzare-cumpărare, prin care și-a asumat obligația de a finaliza lucrările de construcție și de a da bunul în exploatare cel târziu până la sfârșitul semestrului II al anului 2023.

19. La momentul actual pârâta nu a finalizat lucrările în termenul convenit, nu a dat imobilul în exploatare și nu a transmis reclamanților posesia și folosința efectivă a apartamentului, iar întârzierea depășește un an și jumătate și continua să producă efecte prejudiciabile.

20. Susține că predarea apartamentului reprezintă o obligație esențială și de rezultat a vânzătorului, iar nerespectarea termenului afectează însuși echilibrul contractual. Se face trimitere la art. 1112 din Codul civil, potrivit căruia vânzătorul este obligat să predea bunul la data stabilită în contract, precum și art. 1174 alin. (5), care instituie obligația vânzătorului de a asigura finalizarea lucrărilor și darea în exploatare în termenul convenit.

21. Notează că pârâta nu a prezentat împrejurări de forță majoră sau alte cauze obiective și

imprevizibile care să justifice neexecutarea. În schimb, lipsa informațiilor transparente privind stadiul lucrărilor și termenele reale de finalizare, precum și refuzul de conformare denotă, în opinia reclamanților, o conduită pasivă și contrară loialității contractuale.

22. Relatează că, la 20 martie 2025 s-a transmis pârâtei o somație oficială prin care a fost solicitat remedierea situației contractuale și repararea prejudiciului produs prin neexecutarea obligațiilor. Menționează că pârâta a răspuns prin invocarea caracterului pretins tardiv al solicitării, deși termenul contractual de predare fusese depășit, iar neexecutarea și prejudiciul aveau caracter continuu.

23. Subliniază că întârzierea le-a afectat reclamanților viața familială și stabilitatea locativă, lipsindu-i de folosința unui bun pentru care au achitat integral prețul.

24. Reiterează că raportul contractual valabil încheiat produce efecte obligatorii, iar prestațiile asumate trebuie executate integral și cu bună-credință și concluzionează că pârâta nu poate profita de o eroare proprie de evidență contabilă pentru a refuza recunoașterea drepturilor unor cumpărători care și-au îndeplinit integral obligația de plată.

25. Astfel, avocata Doina Ioana Străisteanu a solicitat: - constatarea achitării integrale de către Daniela Lari și Victor Lari a prețului bunului imobil cu numărul cadastral *****, în cuantum de 22.930 de euro, inclusiv prin trecerea în balanța lor a sumelor înregistrate pe numele intervenientului Ruslan Tănăsescu și a sumei de 42.503 lei achitate în temeiul contractului de bronare nr. B50413 din 4 august 2021; - constatarea încălcării de către S.R.L. „Bolixan-Exim” a obligațiilor prevăzute la pct. 4.1 și 5.2.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-94 din 4 februarie 2022, privind finalizarea construcției și darea în exploatare a imobilului până la sfârșitul semestrului II al anului 2023; - obligarea pârâtei să elibereze reclamanților acordul necesar înstrăinării imobilului; - încasarea cheltuielilor de judecată, inclusiv a taxei de stat, taxei de timbru și cheltuielilor de asistență juridică, în cuantumul ce urma a fi confirmat prin înscrisuri.

26. *Pe parcursul procesului judiciar, la 24 iulie 2025 avocata Doina Ioana Străisteanu a depus în interesele Danielei Lari și Victor Lari cerere de majorare a cuantumului pretențiilor împotriva S.R.L. „Bolixan-Exim”, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan, prin care a solicitat suplimentar recunoașterea nulității absolute a declarației unilaterale de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-94 din 4 februarie 2022, recepționată la 23 iulie 2025. (f.d. 67-74).*

27. În motivarea cererii de majorare indică, că declarația unilaterală de rezoluțiune a fost emisă de S.R.L. „Bolixan-Exim” după inițierea prezentului proces, în timp ce cuantumul și modul de achitare a prețului imobilului constituiau deja obiectul examinării judiciare. În opinia reclamanților, conduita pârâtei denotă rea-credință și reprezintă o reacție îndreptată împotriva lor pentru exercitarea dreptului de acces la justiție și revendicarea drepturilor ce le revin în calitate de cumpărători-consumatori.

28. Menționează că, potrivit contractului autentificat notarial la 4 februarie 2022, prețul apartamentului ***** din orașul ***** a fost stabilit în cuantum total de 22.930 de euro, obligație, care a fost executată integral. Declarația de rezoluțiune nu ia în calcul plățile efectuate la 24 septembrie 2021 și 26 ianuarie 2022 în cuantum total de 8.000 de euro, deși aceste sume au fost recepționate de pârâtă și atribuite contului imobilului cu numărul cadastral *****.

29. Explică că, plățile respective au fost înregistrate eronat pe numele intervenientului Ruslan Tănăsescu, însă această eroare contabilă nu schimbă destinația sumelor și nici faptul stingerii obligației de plată. Ruslan Tănăsescu nu este parte la contractul de vânzare-cumpărare, iar toate sumele au fost achitate în contul apartamentului cumpărat de Daniela Lari și Victor Lari.

30. Atenționează că actul de verificare a decontărilor, întocmit chiar de S.R.L. „Bolixan-Exim”, consemnează numai șapte plăți în numerar, deși, în realitate, au fost efectuate nouă plăți, care însumează exact echivalentul în lei al prețului contractual de 22.930 de euro. Prin urmare, au apreciat că omisiunea celor două plăți din declarația de rezoluțiune este repetată, conștientă și contrazisă de propriile acte contabile ale pârâtei.

31. Susține că după încasarea sumelor, pârâta nu a expediat nici o somație privind existența unei restanțe, nu a solicitat achitarea vreunei diferențe și nu a calculat penalități de întârziere. Această conduită confirmă, în opinia reclamanților, că societatea a considerat prețul imobilului integral achitat. La fel, în corespondența purtată anterior, pârâta nu a invocat existența unei datorii propriu-zise, ci doar o pretinsă confuzie contabilă determinată de înregistrarea celor două plăți pe numele lui Ruslan Tănăsescu.

32. Consideră că S.R.L. „Bolixan-Exim” urma să clarifice această situație cu reclamanții, deși eroarea provenea din propria contabilitate. Afirmă că refuzul pârâtei de a elibera adeverința privind achitarea integrală a prețului o plasează în întârzierea și susține că o eroare internă de contabilitate nu poate transforma o obligație executată într-o obligație restantă. Pârâta nu poate invoca propria culpă administrativă pentru a declara rezoluțiunea contractului și pentru a lipsi cumpărătorii de drepturile dobândite în urma achitării integrale a prețului.

33. Subliniază că toate condițiile contractuale aflate în sarcina reclamanților au fost îndeplinite: prețul a fost achitat integral, plățile au fost primite și fiscalizate, iar eventualele neconcordanțe contabile aparțin exclusiv vânzătorului. În temeiul art. 965–967 din Codul civil consideră că obligația principală de plată s-a stins, iar pretinderea unor penalități, declararea rezoluțiunii ori refuzul eliberării documentelor necesare sunt neîntemeiate și abuzive.

34. Arată că S.R.L. „Bolixan-Exim” este un profesionist care desfășoară în mod organizat și comercial activități de dezvoltare și comercializare a bunurilor imobile în construcție. În același timp, Daniela Lari și Victor Lari au procurat apartamentul pentru necesități locative personale și familiale, având astfel calitatea de consumatori.

35. Se face trimitere la art. 775, 1170–1176 alin. (1) din Codul civil și invocă că au caracter obligatoriu atunci când cumpărătorul este consumator, iar orice clauză care derogă în detrimentul acestuia este lovită de nulitate.

36. Subliniază că buna-credință constituie un standard imperativ pentru profesionist, dezvoltatorul trebuie să administreze mijloacele bănești ale consumatorilor în mod loial, prudent și transparent, mai ales atunci când încasează prețul înainte de finalizarea și transmiterea construcției.

37. Remarcă că art. 1171 din Codul civil impune indicarea detaliată a obiectului contractului, a termenului de dare în exploatare și a graficului de plăți, iar art. 1173 limitează tranșele pe care dezvoltatorul le poate încasa în funcție de stadiul efectiv al construcției. Totodată, au invocat art. 1175, care urmărește protejarea sumelor achitate de cumpărător până la îndeplinirea etapelor de executare.

38. Susține că pârâta a încasat sume ce depășeau pragurile legale fără să-și îndeplinească obligațiile corelative privind edificarea și predarea apartamentului. Potrivit reclamanților, în temeiul art. 1170 și 1173 din Codul civil, vânzătorul poate pretinde 95% din preț numai după darea construcției în exploatare, iar ultima tranșă de 5% poate fi achitată doar la predarea efectivă a apartamentului.

39. Explică că, la 24 martie 2025, achitaseră deja peste 300.000 de lei, deși construcția nu fusese dată în exploatare. În consecință, au apreciat că eventualele penalități stabilite pentru neachitarea unor sume peste limitele permise de lege sunt nule, iar rezoluțiunea contractului nu

poate fi întemeiată pe o pretinsă culpă a consumatorului.

40. Reiterează că, potrivit pct. 4.1 și 5.2.1 din contract, pârâta trebuia să finalizeze construcția și să predea imobilul până la sfârșitul semestrului II al anului 2023. Cu toate acestea, până la mijlocul anului 2025, apartamentul nu fusese dat în exploatare, iar reclamanții nu fuseseră informați despre modificarea termenului contractual.

41. Califică întârzierea de peste 18 luni drept neexecutare esențială a obligației principale a vânzătorului, în sensul art. 916 coroborat cu art. 1174 alin. (5)–(7) din Codul civil, pârâta, fiind ea însăși în culpă pentru nepredarea bunului în termen, nu poate invoca pretinsa neplată a prețului pentru a desființa contractul și a penaliza cumpărătorii.

42. Afirmă că declarația unilaterală de rezoluțiune este contrară art. 920 și 921 din Codul civil, întrucât rezoluțiunea presupune o neexecutare imputabilă. Or, în speță, reclamanții și-au executat obligația de plată, în timp ce pârâta nu și-a îndeplinit obligația esențială de finalizare, dare în exploatare și predare a apartamentului.

43. Contestă aplicabilitatea pct. 11.8 din contract, pe care pârâta și-a întemeiat rezoluțiunea și care califică drept esențială existența unei restanțe mai mari de 10% din preț, apreciind că această clauză contravine limitelor imperative de plată stabilite de art. 1173 din Codul civil și, în consecință, este nulă în temeiul art. 1170 alin. (2). Argumentează că o clauză contractuală nulă nu poate constitui fundamentul unei declarații valabile de rezoluțiune. Prin urmare, declarația unilaterală formulată de S.R.L. „Bolixan-Exim” nu poate produce efecte juridice asupra contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-94 din 4 februarie 2022.

44. În consecință, prin cererea de majorare au fost menținute pretențiile formulate inițial și s-a solicitat: - recunoașterea nulității absolute a declarației unilaterale de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-94 din 4 februarie 2022; - constatarea achitării integrale a prețului bunului imobil cu numărul cadastral *****, inclusiv prin trecerea la balanța reclamanților a sumelor înregistrate pe numele intervenientului și a sumei de 42.503 lei achitate conform contractului de bronare nr. B50413 din 4 august 2021; - constatarea încălcării de către S.R.L. „Bolixan-Exim” a obligației de a finaliza și de a da în exploatare imobilul până la sfârșitul semestrului II al anului 2023; obligarea pârâtei să elibereze acordul necesar înstrăinării apartamentului; încasarea cheltuielilor de judecată suportate în cadrul procesului.

45. *S.R.L. „Bolixan-Exim” prin referința depusă la data de 07 august 2025 solicită respingerea acțiunii menționând că la data de 4 februarie 2022 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil aflat în constricție între societate în persoana reprezentantului Bojac Bogdan în calitate de vânzător și Lari Victor în calitate de cumpărător.* Obiectul contractului constituind dintr-o încăpere izolată cu destinație locativă și anume – apartamentul *****, cu suprafața totală de 47,6 m2, amplasat la etajul II *****, com. *****, ***** ***** înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2,19% asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte plăți comune ale condominiului.

46. Arată că la data încheierii contractului, construcția - blocul de locuit, înscrisă cu numărul cadastral *****, era înregistrată în RBI ca bun viitor cu titlu de proprietate în condominiu. Încăperea izolată cu destinație locativă – apartamentul ***** indicat, era înregistrată la fel ca bun viitor.

47. Recunoaște faptul că anterior încheierii contractului din 4 februarie 2022, intervenientul accesoriu Tănăsescu Ruslan a achitat în beneficiul pârâtului suma de 42.503 lei în baza contractului nr. B50413 din 4 august 2021 de bronare a bunului imobil, sumă ce urmează a fi inclusă în prețul stabilit la pct. 3.1 din contractul din 4 februarie 2022.

48. Susține că, potrivit pct. 3.1 din contract, prețul bunului imobil a fost stabilit în lei moldovenești echivalentul sumei de 22.930 euro. La data semnării contractului, această sumă constituia 466.275 lei, calculată potrivit cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei de 20,3347 lei pentru un euro.

49. Explică faptul că, potrivit pct. 3.2 din contract, cumpărătorul urma să achite prețul la contul bancar al vânzătorului ori în numerar, cu eliberarea bonului de încasare și a bonului fiscal, în lei moldovenești, conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua plății.

50. Evidențiază că pct. 3.3 din contract prevedea următorul grafic de achitare: suma de 8.000 euro – până în ziua semnării contractului; suma de 9.000 euro – în ziua semnării contractului; suma de 5.930 euro – în termen de șase luni de la data semnării contractului.

51. Invocă Actul de verificare a decontărilor reciproce pentru perioada 1 ianuarie 2018–24 martie 2025, încheiat între S.R.L. „Bolixan-Exim" și Lari Victor, din care rezultă că ultimul a efectuat plăți în valoare totală de 300.130,36 lei, după cum urmează: la 4 februarie 2022 – 99.640,03 lei și 83.372,27 lei; la 25 martie 2022 – 20.209,10 lei, echivalentul sumei de 1.000 euro; la 18 mai 2022 – 40.031,40 lei, echivalentul sumei de 2.000 euro; la 13 august 2022 – 28.291,95 lei, echivalentul sumei de 1.420 euro; la 3 martie 2023 – 20.051,10 lei, echivalentul sumei de 1.000 euro; la 10 martie 2023 – 8.534,51 lei, echivalentul sumei de 430 euro.

52. Subliniază că suma de 300.130,36 lei a fost atribuită în evidența contabilă în mod expres reclamantului Lari Victor. În consecință, contestă afirmațiile potrivit cărora plățile efectuate de acesta ar fi fost contabilizate ca plăți efectuate de intervenientul accesoriu Tănăsescu Ruslan.

53. Apreciază drept neîntemeiată, inutilă și pasibilă de respingere cerința reclamanților privind reclamarea probei, întrucât actul de verificare a decontărilor reciproce confirmă plățile efectuate și modul în care acestea au fost atribuite. Atrage atenția că, inclusiv după luarea în calcul a sumei de 42.503 lei achitate de Tănăsescu Ruslan, cumpărătorul a rămas restant cu suma de 123.641,64 lei din prețul imobilului. Prin urmare, consideră neîntemeiată pretenția privind constatarea achitării integrale a prețului bunului imobil.

54. Referitor la pretinsa încălcare a obligației de construire și dare în exploatare a imobilului până la sfârșitul semestrului II al anului 2023, pârâta menționează că, potrivit pct. 11.1 din contract, modificarea sau rezoluțiunea acestuia poate interveni numai în conformitate cu clauzele contractuale, nefiind admisă renunțarea unilaterală la obligațiile asumate.

55. Arată că, potrivit pct. 11.3, contractul putea fi rezolvit prin acordul părților sau prin declarația unilaterală a uneia dintre acestea, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către cealaltă parte.

56. Precizează că pct. 11.8 din contract îi rezervă vânzătorului dreptul de a solicita rezoluțiunea totală a contractului, printr-o declarație scrisă notificată cumpărătorului, în cazul neexecutării esențiale a obligației de achitare a prețului. Potrivit aceleiași clauze, neachitarea ratelor scadente într-un cuantum total mai mare de 10% din prețul bunului constituie o neexecutare esențială, iar contractul se consideră rezolvit după expirarea termenului de 15 zile de la data recepționării notificării de către cumpărător.

57. Accentuează că prețul contractual al imobilului constituia 22.930 euro, echivalentul a 466.275 lei, în timp ce Lari Victor a achitat, inclusiv prin luarea în calcul a sumei de 42.503 lei, suma totală de 342.633,36 lei, reprezentând 73,48% din valoarea imobilului.

58. Conchide că diferența dintre suma datorată și suma achitată este semnificativă și depășește cu mult limita de 10% din prețul total al bunului, ceea ce constituie, în sensul pct. 11.8 din contract, o neexecutare esențială a obligației de plată.

59. Mai indică faptul că, potrivit pct. 12.1 din contract, neînțelegerile privind valabilitatea,

interpretarea, executarea sau încetarea contractului urmau să fie soluționate pe cale amiabilă, în termen de 10 zile calendaristice de la primirea notificării, iar în cazul imposibilității soluționării amiabile – de către instanța de judecată competentă.

60. Relevă că, la 24 iulie 2025 a expediat în adresa lui Lari Victor declarația de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare, care a fost recepționată la 31 iulie 2025. Totodată, remarcă faptul că Lari Victor nu a răspuns în termenul acordat, conduită apreciată de pârâtă drept respingere a solicitărilor formulate.

61. Punctează că plățile efectuate la 4 februarie 2022 nu au acoperit integral obligația contractuală scadentă la data semnării contractului, iar ultima tranșă, în cuantum de 5.930 euro, trebuia achitată în termen de șase luni, respectiv până la 4 august 2022.

62. Observă că, până la expirarea termenului menționat, cumpărătorul achitase suplimentar numai suma de 60.240,50 lei, corespunzătoare plăților din 25 martie și 18 mai 2022, echivalentul a 3.000 euro. Astfel, cumpărătorul nu a respectat graficul de plată prevăzut la pct. 3.3 din contract și nu a achitat integral prețul în termenul asumat.

63. Consideră că aceste împrejurări demonstrează executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale de către cumpărător. În acest context, apreciază că reclamanții nu sunt îndreptățiți să solicite executarea obligațiilor corelative de către vânzător, atât timp cât nu și-au executat propriile obligații de plată.

64. Cu privire la pretenția privind obligarea să elibereze acordul de înstrăinare a imobilului, S.R.L. „Bolixan-Exim" susține că dreptul de proprietate asupra apartamentului cu numărul cadastral ***** a fost înregistrat provizoriu în beneficiul lui Lari Victor. Specifică faptul că, potrivit pct. 9.1 din contract, dreptul de proprietate urma să fie transmis numai după achitarea a 95% din prețul de vânzare. De asemenea, potrivit pct. 9.4, actul de predare-primire și confirmarea scrisă a vânzătorului privind achitarea a 95% din preț constituiau temeiurile justificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului.

65. Reiterează că Lari Victor a achitat doar aproximativ 74% din valoarea totală a bunului, ceea ce reprezintă o executare parțială a obligației de plată și nu permite justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate sau eliberarea acordului de înstrăinare.

66. În consecință, apreciază că pretenția privind obligarea sa la eliberarea acordului de înstrăinare este neîntemeiată, lipsită de suport juridic și urmează a fi respinsă, deoarece nu a fost îndeplinită condiția esențială a achitării a cel puțin 95% din prețul contractual. În privința cheltuielilor de judecată, invocă prevederile art. 94 alin. (1) și (2), precum și ale art. 96 alin. (1) și alin. (1^1) din Codul de procedură civilă și menționează că întrucât pretențiile reclamanților sunt neîntemeiate și nu sunt susținute prin probe pertinente și concludente, cheltuielile suportate pentru examinarea cauzei urmează a fi încasate de la reclamanți (f.d.87-95).

Poziția părților pe marginea acțiunii reconvenționale

67. La 23 octombrie 2025 S.R.L. „Bolixan-Exim" a depus acțiune reconvențională împotriva lui Lari Victor și Lari Daniela, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan, prin care solicită: - declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-94 din 4 februarie 2022; - încasarea penalității contractuale; - rectificarea înregistrării provizorii din Registrul bunurilor imobile; - compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 106-111).

68. În motivarea acțiunii reconvenționale S.R.L. „Bolixan-Exim" a reiterat poziția expusă în referință (a se vedea par. 45-65), suplimentar menționând că potrivit graficului contractual, până în ziua semnării contractului, inclusiv la data de 4 februarie 2022, cumpărătorul trebuia să achite suma totală de 17.000 euro, echivalentul a 345.689,09 lei. În realitate, plățile efectuate la data respectivă au însumat doar 183.013,10 lei, fiind insuficiente pentru acoperirea obligației devenite

scadente.

69. Afirmă că ultima tranșă, în cuantum de 5.930 euro, trebuia achitată în termen de șase luni de la încheierea contractului, respectiv până la 4 august 2022. Cu toate acestea, până la expirarea termenului, Lari Victor a achitat suplimentar numai suma de 60.240,50 lei, corespunzătoare plăților din 25 martie și 18 mai 2022, echivalentul a 3.000 euro. Relevă că, prin cumularea tuturor plăților, inclusiv a sumei de 42.503 lei achitate de Tănăsescu Ruslan, Lari Victor a achitat suma totală de 342.633,36 lei, rămânând neachitată suma de 123.641,64 lei.

70. Precizează că părțile au convenit în mod expres că neachitarea ratelor scadente într-un cuantum total mai mare de 10% din prețul bunului imobil constituie o neexecutare esențială. Într-o asemenea situație, contractul se consideră rezolvit la expirarea termenului de 15 zile de la data recepționării notificării expediate cumpărătorului. Punctează că prețul total al imobilului constituie 466.275 lei, în timp ce suma efectiv achitată este de 342.633,36 lei, reprezentând 73,48% din preț. Prin urmare, diferența neachitată depășește cu mult pragul contractual de 10%, constituind o neexecutare esențială a obligației de plată.

71. Invocă pct. 12.1 din contract, potrivit căruia neînțelegerile referitoare la valabilitatea, interpretarea, executarea sau încetarea contractului urmau să fie soluționate pe cale amiabilă, în termen de 10 zile calendaristice de la primirea notificării, iar în cazul imposibilității soluționării amiabile – de către instanța competentă.

72. La 24 iulie 2025 a expediat în adresa lui Lari Victor declarația de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare, care nu a reacționat în termenul acordat. În consecință, solicită declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-94 din 4 februarie 2022, autentificat de notarul Ungureanu Tatiana.

73. Mai invocă că rezoluțiunea contractului nu stinge dreptul creditorului de a solicita penalitățile acumulate ca urmare a neexecutării obligației de plată. Potrivit pct. 5.1.1 și 5.1.2 din contract, vânzătorul are dreptul să solicite achitarea prețului și să pretindă despăgubiri în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către cumpărător a obligațiilor asumate.

74. Subliniază că pct. 7.2 din contract obligă cumpărătorul care admite abateri de la graficul de achitare să plătească o penalitate de 0,20% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere, precum și prejudiciul cauzat prin neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligațiilor sale. Astfel, prezintă următorul calcul al penalității: la 3 martie 2023, cumpărătorul achitase în total 334.098,85 lei; pentru perioada 4 martie 2023–10 martie 2023, la restanța de 132.176,15 lei și penalitatea contractuală de 0,2%, a fost calculată suma de 1.586,11 lei; la 10 martie 2023, cumpărătorul achitase în total 342.633,36 lei; pentru perioada 11 martie 2023–13 octombrie 2025, la restanța de 123.641,64 lei și penalitatea contractuală de 0,2%, a fost calculată suma de 234.177,27 lei.

75. Conchide că penalitatea contractuală totală, pretinsă ca fiind neprescrisă, constituie 235.763,38 lei și rezultă din neexecutarea corespunzătoare a obligației de plată.

76. Totodată, S.R.L. „Bolixan-Exim” mai indică că în temeiul contractului a cărui rezoluțiune o solicită, dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios a fost înregistrat provizoriu în beneficiul lui Lari Victor și Lari Daniela și conform art. 927 alin. (2) din Codul civil, atunci când unei părți contractante i-a fost transmis un drept prin înregistrare într-un registru de publicitate, iar aceasta nu își execută obligația de restituire a dreptului, cealaltă parte poate solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină locul consimțământului părții ce refuză restituirea.

77. Afirmă că declararea rezoluțiunii contractului atrage necesitatea radierii dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra apartamentului *****, cu suprafața de 47,6 m², situat în

***** *****, *****, *****, cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte de 2,19% din părțile comune ale condominiului. Rectificarea înregistrării provizorii și radierea acesteia din Registrul bunurilor imobile sunt necesare pentru repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului. În consecință, solicită rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al lui Lari Victor și Lari Daniela asupra apartamentului litigios.

78. Face trimitere la art. 94 și 96 din Codul de procedură civilă și susține că partea care pierde procesul trebuie să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată și cheltuielile de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

79. *Lari Victor şi Lari Daniela prin referința depusă prin intermediul reprezentantului lor la cererea reconvențională solicită respingerea acesteia ca neîntemeiată.*

80. În susținerea poziției au subliniat că afirmația S.R.L. „Bolixan-Exim” potrivit căreia cumpărătorii nu și-ar fi executat obligația de plată contravine înscrisurilor prezentate în dosar. Arată că și-au executat integral și cu bună-credință obligațiile contractuale, achitând toate sumele datorate potrivit graficului convenit, în acest sens au efectuat nouă plăți succesive, confirmate prin ordine de plată și extrase bancare, astfel încât obligația principală de achitare a prețului imobilului a fost executată integral.

81. Menționează că S.R.L. „Bolixan-Exim” a omis intenționat din evidența contabilă două plăți, în valoare totală de 8.000 de euro, efectuate la 24 septembrie 2021 și 26 ianuarie 2022. La fel, sumele respective au fost transferate în contul societății, iar documentele de plată conțin mențiuni exprese referitoare la bunul imobil cumpărat de soții Lari. În opinia lor, omiterea ambelor plăți nu poate fi calificată drept o simplă eroare, ci reprezintă o încercare de a crea artificial aparența existenței unei restanțe.

82. Declară că vânzătorul recunoscuse anterior existența unei confuzii contabile, admițând că sumele respective au fost înregistrate eronat pe numele intervenientului accesoriu Ruslan Tănăsescu. Din această recunoaștere ar rezulta că mijloacele financiare au fost efectiv primite de S.R.L. „Bolixan-Exim”, însă au fost reflectate necorespunzător în contabilitatea acesteia.

83. Apreciază drept contradictorie și contrară bunei-credințe conduita S.R.L. „Bolixan-Exim”, care, după ce a recunoscut primirea sumelor și eroarea contabilă, a invocat ulterior neexecutarea obligației de plată.

84. Citează prevederile art. 11 din Codul civil, subliniind că drepturile trebuie exercitate cu bună-credință, iar o parte nu poate obține avantaje din propria culpă sau din propriile erori contabile. Explică că, pe întreaga perioadă de executare a contractului, societatea nu le-a expediat nicio notificare sau somație privind existența unei restanțe, nu a formulat rezerve și nu a calculat penalități.

85. Consideră că această conduită pasivă demonstrează că, anterior apariției litigiului, vânzătorul considera obligațiile de plată ca fiind executate în mod corespunzător, iar, pretinsa neexecutare a fost invocată abia după introducerea acțiunii inițiale, prin care cumpărătorii au solicitat obligarea vânzătorului la executarea corespunzătoare a contractului. Din această perspectivă, au calificat cererea reconvențională drept o încercare de inversare a rolurilor procesuale, de transferare asupra cumpărătorilor a culpei vânzătorului și de tergiversare a examinării acțiunii inițiale.

86. Susțin că societatea nu a suferit niciun prejudiciu, deoarece a primit integral mijloacele financiare aferente contractului. Chiar dacă s-ar admite existența unei confuzii contabile, aceasta nu ar fi afectat patrimoniul S.R.L. „Bolixan-Exim”, întrucât banii au fost încasați efectiv. În consecință, apreciază că lipsește atât neexecutarea obligației de plată, cât și prejudiciul care ar

putea justifica rezoluțiunea sau aplicarea penalităților. Totodată, au atras atenția asupra faptului că vânzătorul este partea care nu și-a executat obligația contractuală esențială de a da imobilul în exploatare cel târziu până la sfârșitul semestrului al II-lea al anului 2023.

87. Argumentează că, într-un contract sinalagmatic, obligațiile părților sunt reciproce și interdependente. În aceste condiții, S.R.L. „Bolixan-Exim" nu ar putea pretinde rezoluțiunea contractului și aplicarea penalităților cât timp nu a finalizat construcția, nu a obținut darea acesteia în exploatare și nu a predat cumpărătorilor bunul, posesia și folosința acestuia.

88. Cu referire la exigibilitatea plăților, au invocat art. 1173 din Codul civil, care reglementează tranșele ce pot fi încasate în funcție de stadiul lucrărilor: până la 5% din preț după înregistrarea provizorie a dreptului cumpărătorului, până la 35% după finalizarea fundației, până la 70% după ridicarea pereților și acoperișului, până la 95% după darea construcției în exploatare, iar restul de 5% la transferarea dreptului de proprietate și predarea bunului.

89. Explică că aceste prevederi urmăresc protejarea cumpărătorului împotriva achitării integrale a unui bun care încă nu a fost finalizat. Cât timp imobilul nu este dat în exploatare și predat, ultima parte a prețului nu devine exigibilă. În consecință, nu pot fi calculate penalități pentru întârzierea executării unei obligații care nu a ajuns la scadență. În același timp, au reiterat că toate tranșele devenite efectiv scadente au fost achitate integral și în termen.

90. În privința pretenției privind rectificarea înscrierii provizorii, au susținut că aceasta este, de asemenea, neîntemeiată, cu referire la art. 1172 din Codul civil au explicat că înscrierea provizorie a dreptului cumpărătorului asupra unui bun imobil în curs de construire este o operațiune legală, destinată să asigure publicitatea și protecția dreptului cumpărătorului față de terți.

91. Precizează că registrul bunurilor imobile reflectă situația juridică reală: existența unui contract de vânzare-cumpărare valabil și a unui drept provizoriu legal înregistrat în favoarea cumpărătorilor. Nu ar exista nicio eroare materială, neconcordanță sau modificare juridică susceptibilă să justifice rectificarea înscrierii.

92. Remarcă că, sub denumirea de „rectificare", S.R.L. „Bolixan-Exim" urmărește în realitate radierea dreptului provizoriu al cumpărătorilor. Or, o asemenea măsură ar putea interveni numai în baza unei cauze legale de stingere, precum rezoluțiunea definitivă a contractului, constatarea nulității sau revocarea actului juridic. În lipsa unui asemenea temei, radierea ar lipsi cumpărătorii de protecția conferită de înregistrarea cadastrală.

93. Consideră că admiterea cererii reconvenționale i-ar permite S.R.L. „Bolixan-Exim" să păstreze sumele încasate, deși bunul nu a fost finalizat și predat, să obțină penalități și, concomitent, să radieze dreptul provizoriu al cumpărătorilor. O asemenea situație ar crea în beneficiul vânzătorului un avantaj patrimonial necuvenit și ar lipsi cumpărătorii atât de mijloacele financiare achitate, cât și de dreptul asupra imobilului.

94. În concluzie, au reiterat că și-au executat integral și cu bună-credință obligațiile contractuale, în timp ce S.R.L. „Bolixan-Exim" nu și-a îndeplinit obligația de finalizare și predare a imobilului (f.d.154-162).

POZIȚIA PARTICIPANȚILOR ÎN ȘEDINȚA DE JUDECATĂ

95. Reclamanții-pârâți Lari Daniela și Lari Victor, precum și reprezentantul acestora, avocata Doina Ioana Străisteanu în ședința de judecată au susținut integral cererea de chemare în judecată și cererea majorată solicitând admiterea acestora pe motivele de fapt și de drept invocate în conținutul acestora. Totodată au solicitat respingerea acțiunii reconvenționale pe motivele expuse în referință.

96. Reprezentantul pârâtului-reclamant S.R.L. „Bolixan-Exim”, avocata stagiară Marinela Jentimir în ședința de judecată nu a recunoscut cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea acesteia pe motivele de fapt și de drept expuse în referință. Totodată a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale reieșind din argumentele redate.

97. Intervenientului accesoriu Tănăsescu Ruslan în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, fapt confirmat prin capturile de ecran din aplicația WhatsApp și avizul de recepție (f.d.147-153), nu a comunicat motivele neprezentării și instanța a dispus în conformitate cu art.205 alin.(4) Codul de procedură civilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

LEGISLAȚIE RELEVANTĂ

98. Articolul 10 din Codul civil,

„(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 până 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.”

99. Articolul 11 din Codul civil,

„(1) Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

(2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.”

100. Articolul 14 din Codul civil,

„(1) Nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. (2) Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.”

Articolul 775 din Cod civil,

„(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 dispozițiile alin.(1).”

101. Articolul 858 din Codul civil,

„(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

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

102. Articolul 870 din Codul civil,

„(1) Dacă din lege, act juridic sau din natura obligației nu reiese că debitorul urmează să execute obligația personal, creditorul nu poate refuza executarea ei de către un terț: a) dacă terțul execută cu consimțământul debitorului; b) dacă terțul are un interes legitim de a executa, iar debitorul nu execută, sau dacă este cert că debitorul nu va executa la scadență.

(2) Executarea de către terț conform alin. (1) nu eliberează debitorul de obligație în măsura în care terțul se subrogă în drepturile creditorului.

(3) În cazul în care debitorul nu este ținut să execute obligația personal, însă creditorul acceptă executarea de la terț în alte cazuri decât cele prevăzute la alin. (1), creditorul este ținut să repare debitorului prejudiciul suferit astfel.

(4) Debitorul care îi încredințează executarea obligației unui terț rămâne responsabil de executare."

103. Articolul 901 din Codul civil,

„(1) 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.

(2) Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligației este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1), cu excepția executării silite în natură și plății de despăgubiri.

(3) Creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligației debitorului.

(4) Mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1) care sunt compatibile pot fi cumulate. În special, creditorul nu este lipsit de dreptul la despăgubiri prin recurgerea la oricare alt mijloc.

(5) Neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației.

(6) Părțile contractante pot prevedea că și alte evenimente decât neexecutarea obligației acordă creditorului toate sau unele dintre mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1). (7) Declarația creditorului nu produce efectul rezoluțiunii sau al reducerii obligației corelative dacă la acea dată dreptul la rezoluțiune sau la reducerea obligației corelative era prescris extinctiv, iar debitorul invocă această excepție înainte sau după declarație"

104. Articolul 915 din Codul civil,

„Rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune."

105. Articolul 916 din Codul civil,

„(1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

(2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor."

106. Articolul 917 din Codul civil,

„(1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

(2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data când notificarea produce efecte. (3) Dreptul la rezoluțiune pe temeiul dispozițiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră.”

107. Articolul 921 din Codul civil,

„(1) Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

(2) Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

(3) În cazul în care notificarea făcută conform art. 917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decât termenul acordat prin notificare).”

108. Articolul 927 din Codul civil,

„(1) Dreptul real, dreptul de creanţă şi dreptul asupra obiectului de proprietate intelectuală transmise în temeiul contractului nu se restituie de plin drept prin efectul rezoluţiunii acestuia. Restituirea are loc prin transmiterea dreptului de către partea contractantă obligată în folosul celeilalte părţi contractante în condiţiile art.510. Cu toate acestea, dacă, conform condiţiilor contractului, dreptul de proprietate asupra bunului mobil a trecut la partea contractantă dobînditoare înainte de a primi bunul în posesie, iar bunul mobil încă se află în posesia părţii contractante transmiţătoare care are dreptul de a suspenda predarea bunului conform art.914, atunci rezoluţiunea contractului, pe durata exercitării dreptului de suspendare a executării, desfiinţează în mod retroactiv dreptul părţii contractante dobînditoare.

(2) În cazul în care partea contractantă căreia i s-a transmis un drept prin înregistrare într-un registru de publicitate nu execută obligaţia de a restitui dreptul, cealaltă parte contractantă poate cere instanţei de judecată, pe calea acţiunii în efectuarea înregistrării, să pronunţe o hotărîre care să ţină loc de consimţămînt al părţii contractante care refuză restituirea.”

109. Articolul 947 din Codul civil,

„(1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

(2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă.

(3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere.

(4) Părţile pot conveni asupra unei penalități mai mari decât prejudiciul.

(5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată. (6) Nulitatea obligației atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligației.”

110. Articolul 965 din Codul civil,

„(1) Prin stingerea obligaţiilor, încetează raporturile juridice dintre părţi în partea ce se referă la obligaţia stinsă.

(2) Dacă obligaţia este stinsă, debitorul nu este obligat să plătească dobânda şi penalitățile ori să repare prejudiciul.”

111. Articolul 966 din Codul 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.”

112. Articolul 1082 din Codul civil,

„(1) Contractul produce nu doar drepturile, obligațiile și alte efecte juridice stipulate expres de părți, dar și efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din: a) dispozițiile legale imperative; b) dispozițiile legale dispozitive, în măsura în care de la ele nu s-a derogat; c) practicile statornicite între părți și uzanțele aplicabile; d) principiul bunei-credințe și cel al echității.

(2) Dispozițiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor, sub rezerva dispozițiilor legale în materie de nulitate.

(3) Contractul produce efectele rezultate din sursele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d) în măsura în care ele sunt compatibile cu natura și scopul contractului, precum și cu circumstanțele în care a fost încheiat contractul.”

113. Articolul 1170 din Cod civil,

„(1) Dispozițiile prezentului articol și ale art. 1171-1176 se aplică contractului de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

(2) Orice clauză care derogă de la dispozițiile prezentei secțiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcție este lovită de nulitate absolută.

(3) Dispozițiile prezentului articol și ale art. 1171-1176 se aplică în mod corespunzător antecontractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, precum și oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcție în schimbul unei contraprestații.”

114. Articolul 1171 din Cod civil,

„(1) Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție trebuie să prevadă: g) prețul total și, după caz, graficul de plată a ratelor, care respectă dispozițiile art. 1173”

115. Articolul 1172 din Cod civil,

„(1) Dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile.

(2) Este interzis să se perceapă de la cumpărător orice plăţi prevăzute de contract înainte de înregistrarea provizorie conform alin.(1).

(3) Cumpărătorul păstrează dreptul de a înstrăina sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimţământul vînzătorului”

116. Articolul 1173 din Cod civil,

„(1) Plăţile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăşi următoarele limite:

a) 5% din preţul total – după înregistrarea provizorie conform art.1172 alin.(1), dar pînă la finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil;

b) 35% din preţul total – după finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil;

c) 70% din preţul total – după instalarea acoperişului şi a pereţilor exteriori ai construcţiei în care este amplasat bunul imobil;

d) 95% din preţul total – după darea în exploatare a construcţiei în care este amplasat bunul imobil;

e) 100% din preţul total – după justificarea dreptului de proprietate conform art.1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenţii întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.”

117. Articolul 1174 din Codul civil,

„(5) Vînzătorul este obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcţie şi darea în exploatare a bunului imobil sau a construcţiei în componenţa căreia intră bunul imobil pînă la data de dare în exploatare convenită în contract.

(6) Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate a cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiţionat al bunului imobil şi al cotei-părţi din părţile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare şi, în cazul rezervei proprietăţii, prin confirmarea emisă de către vînzător, în formă scrisă, despre achitarea a 95% din preţul total al contractului. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul de proprietate al vînzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile.”

118. Articolul 1100 din Cod civil,

„(1) Contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credinţe.

(2) Contractul se interpretează după intenţia comună a părţilor, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizaţi.

(3) Dacă una dintre părţi a avut intenţia ca contractul sau o clauză a sa să aibă un anumit sens şi la momentul încheierii contractului cealaltă parte cunoştea sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască intenţia primei părţi, contractul se interpretează în sensul înţeles de prima parte.

(4) Cu toate acestea, contractul se interpretează potrivit sensului pe care o persoană rezonabilă îl atribuie lui:

a) dacă nu se poate determina o intenţie potrivit alin.(2) sau (3); sau b) dacă îndoiala apare în legătură cu o altă persoană care, nefiind parte la contract şi nici succesor universal sau cu titlu universal ori cesionar al părţii la contract, s-a bazat în mod rezonabil şi cu bună-credinţă pe sensul aparent al contractului.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

119. Audiind reclamanții-pârâți, reprezentantul acestora, reprezentantul pârâtului-reclamant, examinând cererea de chemare în judecată și acțiunea reconvențională, verificând argumentele invocate, prin prisma probatoriului administrat și cadrului legal relevant, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată și a respinge acțiunea reconvențională din următoarele motive.

120. În ședința de judecată s-a constatat că la 04 februarie 2022 S.R.L. „Bolixan Exim" în calitate de vânzător și Lari Victor în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1-94, obiectul contractului fiind bunul imobil ce urmează a fi construit din mijloacele cumpărătorului și pentru cumpărarea apartamentului *****, cu suprafața de 47,6 m2, amplasat la etajul nr. II, situat în ***** Sângera, ***** *****, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile (în continuare RBI) cu nr. cadastral *****, împreună cu cota parte în mărime de 2,19% asupra părților din blocul de locuit, altele decât utilitățile și alte părți comune ale condominiului (f.d. 42-53).

121. Potrivit pct. 2.2. din contractul menționat, vânzătorul se obligă în termen până la sfârșitul semestrului II anul 2023, să construiască blocul de locuit (..) 2.4. Vânzătorul și-a rezervat dreptul de proprietate până la achitarea de către cumpărător a 95% din prețul imobilului. Iar potrivit pct. 2.6. cumpărătorul devine proprietar necondiționat al bunului imobil și al cotei-părți din părțile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare. Actul de predare-primire justifică înregistrarea provizorie și se semnează cu condiția că cumpărătorul a achitat 95% din prețul vânzării. În cazul justificării înregistrării provizorii (întrunirea condiției), dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din Registrul bunurilor imobile.

122. Prin pct. 2.8 și 2.9 părțile au prevăzut clauza de inalienabilitate și efectele prezentului contract privind modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului imobil în construcție.

123. Potrivit pct.3.1, 3.2 și 3.6, prețul de vânzare al bunului imobil înstrăinat stabilit de către părțile contractante constituie echivalentul în lei moldovenești a sumei în valoare totală de 22 930 lei care se va achita la contul bancar indicat în prezentul contract sau orice alt cont bancar vânzătorului pus la dispoziția cumpărătorului, achitarea în numerar cu eliberarea bonului de încasare a numerarului și bonului fiscal de către vânzător. Achitarea se va efectua în lei MDL la cursul oficial al BNM la data achitării. Valoarea estimată a imobilului înstrăinat este echivalentă cu prețul de vânzare stabilit de părțile contractante în pct.3.1 al contractului.

124. Totodată, în pct. 3.3. au determinat „Graficul de achitare a prețului" unde au stabilit următoare ordine de achitare a prețului:

a). suma de 8.000 euro a fost achitată până în ziua semnării prezentului contract;

b). suma de 9.000 euro va fi achitată în ziua semnării prezentului contract;

c). restul sumei în mărime de 5.930 euro, va fi achitată în termen de 6 luni din ziua semnării prezentului contract.

125. Potrivit pct. 4.1. și 5.2.1 din același contract, vânzătorul s-a obligat să construiască bunul imobil și să asigure darea în exploatare a blocului de locuit, nu mai târziu de sfârșitul semestrului II anul 2023, să transmită cumpărătorului prin act de predare-primire bunul imobil finalizat (..).

126. Iar potrivit pct. 5.1.1. și 5.1.2 vânzătorul are dreptul să ceară achitarea prețului vânzării în condițiile prezentului contract și să pretindă despăgubiri în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către cumpărător.

127. Din extrasul din RBI, bunul imobil cu nr. cadastral ***** înregistrat ca bun viitor, cu

suprafața de 47,6 m^2, *****, *****, ***** *****, împreună cu cota parte în mărime de 2,19% din condominiu este înregistrat după S.R.L. „Bolixan Exim” în baza autorizației de construcție la data de 24 august 2017, iar Lari Victor fiind înregistrat provizoriu la data de 01 noiembrie 2023 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-94 din 04 februarie 2022 (f.d. 27-30).

128. La 20 martie 2025 Lari Victor s-a adresat S.R.L. „Bolixan Exim” cu somație, prin care a solicitat să-i fie comunicat la ce etapa se află construcția, precum și noul termen stabilit pentru darea acesteia în exploatare. Totodată, acesta a solicitat achitarea unui prejudiciu în cuantum de 5.000 lei lunar, începând cu data de 1 ianuarie 2024, fără includerea daunelor morale, precum și executarea solicitărilor în termenul contractual de 10 zile, prevăzut la pct. 12.1 din contract (f.d. 33).

129. La 23 mai 2025 Lari Victor a expediat în adresa S.R.L. „Bolixan Exim” cerere privind eliberarea acordului de vânzare a bunului imobil apartamentul *****, situat în ***** *****, ***** ***** (f.d. 34).

130. Ulterior, la 06 iunie 2025 Lari Victor s-a adresat din nou S.R.L. „Bolixan Exim” cu declarație, prin care informează că și-a onorat obligația contractuală de achitare integrală a prețului din contractul de vânzare-cumpărare nr.1-94 din 04 februarie 2022 și a solicitat eliberarea confirmării achitării integrale a prețului în baza acestui contract (f.d. 31-32).

131. Prin copia avizelor de recepție nr. DS8001272548AR și DS8001273228AR se confirmă că S.R.L. „Bolixan Exim” a recepționat aceste cereri la 24 martie 2025 și 27 mai 2025 (f.d. 35).

132. S.R.L. „Bolixan Exim” la somația lui Lari Victor din 23 martie 2025 i-a comunicat că conform contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04 februarie 2022, în raport cu prevederile legislației în vigoare, cerințele sale le consideră ca fiind tardive (f.d.38).

133. Ulterior, la 23 iulie 2025 S.R.L. „Bolixan Exim” a expediat în adresa lui Lari Victor declarație privind rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 04 februarie 2022 ca urmare a neachitării integrale a obligației de plată a prețului de 22 930 euro, care la data încheierii contractului conform cursului oficial al BNM este de aproximativ 465 747 lei, fiind achitată doar suma de 342 633,36 lei (f.d.82-86, 116-118).

134. Reieșind din circumstanțele stabilite și pretențiile înaintate, întru a asigura coerența și validitatea raționamentelor juridice, reieșind din principiul logicii juridice, inițial instanța de judecată se va expune asupra acțiunii de bază, iar ulterior se va expune asupra acțiunii reconvenționale.

135. Instanța de judecată constată că raportul juridic litigios derivă din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04 februarie 2022 încheiat între S.R.L. „Bolixan-Exim” în calitate de profesionist în vederea construirii și comercializării bunului imobil și Lari Victor în scop locativ personal și familial, fiind aplicabile garanțiile imperative prevăzute de art. 1170–1176 din Codul civil, în mod special, dispozițiile art. 1170 Codul civil, potrivit cărora vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament sau a altui bun imobil în curs de construire și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul și să recepționeze bunul după darea acestuia în exploatare. Totodată orice clauză care derogă de la dispozițiile acestei secțiuni în detrimentul cumpărătorului-consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale cumpărătorului unui bun imobil în construcție este lovită de nulitate absolută.

136. Potrivit art. 10 și art. 11 Codul civil, participanții la raporturile juridice civile trebuie să-și exercite drepturile și să-și execute obligațiile cu bună-credință, iar buna-credință presupune corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în considerare a intereselor celeilalte părți.

137. De asemenea, conform art. 14 Codul civil, nicio persoană nu poate invoca în susținerea pretenției sale propria faptă ilicită sau de rea-credință și nu poate obține un avantaj din propriul comportament ilicit sau de rea-credință.

138. În materie contractuală, art. 775 Codul civil impune părților obligația de a se comporta cu bună-credință la nașterea, pe durata existenței, la executarea și stingerea obligației.

139. Conform art. 858 alin. (2) Cod civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

140. În speță, conduita ambelor părți trebuie examinată în ansamblu și nu prin izolarea anumitor înscrisuri sau operațiuni contabile.

141. Așadar, reclamanții susțin executarea integrală a obligației de plată a prețului în cuantumul convenit prin contract, iar divergența privește însă modalitatea de acceptare a plăților și, în special, includerea sumelor achitate anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 04 februarie 2022 pe numele lui Tănăsescu Ruslan.

142. Din probatoriu administrat rezultă că, anterior încheierii contractului din 04 februarie 2022, Tănăsescu Ruslan a încheiat cu S.R.L. „Bolixan-Exim" contractul de bronare nr. B50413 din 04.08.2021 și a achitat suma de 42.503 lei (f.d.42).

143. S.R.L. „Bolixan-Exim" prin referința depusă, dar și acțiunea reconvențională a recunoscut că suma de 42.503 lei a fost inclusă în contul achitării prețului imobilului ce formează obiectul contractului din 04 februarie 2022, iar conform art.123 alin.(6) Codul de procedură civilă, faptele invocate de una din parţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

144. Din actul de verificare a decontărilor efectuate între Tănăsescu Ruslan și S.R.L. „Bolixan-Exim" rezultă că valoarea totală a plăților este de 164.501,80 lei în următoarea perioadă: - la 04 august 2021 – 42.503 lei; - la 24 septembrie 2021 – 41.490,40 lei; - la 16 decembrie 2021 – 39.962,20 lei; - la 26 ianuarie 2022 – 40.546,20 lei (f.d. 40; 180). Plățile respective se confirmă și prin chitanțele eliberate de S.R.L. „Bolixan-Exim" pe numele lui Tănăsescu Ruslan (f.d.42, 54,57) .

145. Potrivit pct.3.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr.1-94 din 04 februarie 2022, prețul bunului imobil a fost stabilit în echivalentul în lei moldovenești al sumei de 22.930 euro, iar potrivit pct.3.2, achitarea urma să fie efectuată în lei moldovenești, la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua efectuării plății (a se vedea par.123).

146. Totodată, pct.3.3 din contract stabilește în mod expres graficul de achitare, după cum urmează:

- suma de 8.000 euro – până în ziua semnării contractului;
- suma de 9.000 euro – în ziua semnării contractului;
- restul de 5.930 euro – în termen de 6 luni de la data semnării contractului.

147. Prin urmare, instanța de judecată constată că părțile au prevăzut în mod expres posibilitatea și chiar obligația ca suma de 8.000 euro să fie achitată anterior semnării contractului din 04 februarie 2022.

148. Așadar, S.R.L. „Bolixan-Exim" recunoaște existența acestor plăți și faptul că suma achitată în baza contractului de bronare nr.B50413 din 04 august 2021, a fost inclusă în prețul imobilului care a constituit ulterior obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-94 din 04 februarie 2022.

149. Drept urmare, nu poate fi pus la îndoială faptul juridic esențial că suma achitată anterior în baza contractului de bronare a fost preluată de vânzător și recunoscută de acesta ca parte a raportului patrimonial care a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 04

februarie 2022.

150. Mai mult, din actul de verificare rezultă că cele patru plăți menționate au fost reflectate în evidența S.R.L. „Bolixan-Exim” pe numele lui Tănăsescu Ruslan, iar suma lor totală este de 164.501,80 lei, fapt care corespunde, potrivit evidenței contabile a pârâtei, primei tranșe contractuale de 8.000 euro.

151. Astfel, instanța apreciază critic poziția S.R.L. „Bolixan-Exim” potrivit căreia suma respectivă nu ar constitui o plată aferentă contractului nr.1-94 din 04 februarie 2022. Dimpotrivă, conduita ulterioară a pârâtei demonstrează că aceasta a acceptat plățile respective asupra prețului imobilului litigios.

152. Această concluzie este confirmată și de faptul că, la momentul încheierii contractului din 04 februarie 2022, părțile au stabilit expres în pct.3.3 lit.a) că suma de 8.000 euro urma să fie achitată până în ziua semnării contractului. Așadar, faptul că această sumă a fost achitată prin plăți succesive anterior datei de 04 februarie 2022 nu reprezintă o abatere de la contract, ci, dimpotrivă, corespunde exact mecanismului contractual convenit de părți.

153. În acest context, instanța reține că nu este juridic relevant, pentru existența obligației stinse, cine a remis fizic numerarul la casieria vânzătorului, în condițiile în care creditorul obligației, S.R.L. „Bolixan-Exim” a primit banii, i-a înregistrat în evidența sa și ulterior i-a acceptat asupra prețului imobilului litigios. Faptul că unele chitanțe au fost întocmite pe numele lui Tănăsescu Ruslan nu este suficientă pentru a concluziona că plata nu a fost efectuată în contul și în beneficiul cumpărătorului.

154. Or, conform art. 870 din Codul civil, dacă obligația nu trebuie executată personal de debitor, creditorul nu poate refuza executarea efectuată de un terț în condițiile legii. Plata prețului unui apartament nu constituie, prin natura sa, o obligație care poate fi executată exclusiv personal de cumpărător.

155. Potrivit art.966 alin.(1) Cod civil, executarea stinge obligația atunci când este efectuată în modul corespunzător, iar potrivit alin.(3), în cazul în care creditorul acceptă executarea obligației, sarcina de a demonstra neexecutarea revine creditorului.

156. Prin urmare, după acceptarea și reflectarea plăților în evidența sa contabilă, S.R.L. „Bolixan-Exim” avea obligația de a demonstra că aceste plăți nu au fost acceptate asupra prețului apartamentului litigios, dar nu simpla invocare ulterioară că plătitorul indicat în chitanță nu ar fi fost cumpărătorul.

157. Potrivit recipisei întocmite și semnate de Tanăsescu Ruslan la 15 aprilie 2025, acesta declară că suma de bani remisă S.R.L. „Bolixan Exim” a fost achitată în favoarea fiicei sale, Lari Daniela, fiind destinată achiziționării bunului imobil. Totodată, Tanăsescu Ruslan menționează că suma remisă nu constituie împrumut și nu solicită restituirea acesteia sub nicio formă, prezentă sau viitoare, transferul banilor fiind efectuat cu bună-credință, în scopul susținerii materiale a fiicei sale (f.d. 36).

158. La 19 aprilie 2025 Tanăsescu Ruslan s-a adresat S.R.L. „Bolixan Exim” cu cerere, prin care solicită rezilierea contractului de bronare, iar suma de 8.000 euro să fie transferată în contul apartamentului ***** cu nr. cadastral ***** către Lari Victor și Lari Daniela (f.d. 37).

159. Ulterior la 20 mai 2025 Tănăsescu Ruslan s-a adresat S.R.L. „Bolixan Exim” cu cerere, prin care își revocă recipisa (anexa nr. 1), întocmită la data de 15 aprilie 2025, prin care a declarat că nu are pretenții asupra sumei de bani achitate către S.R.L. „Bolixan Exim” pentru procurarea unui bun imobil în favoarea fiicei sale, Lari Daniela. Acesta invocă, drept motive ale revocării, ingratitudinea și inducerea în eroare. Totodată, solicită sistarea procedurii de transmitere în proprietate a apartamentului, la procurarea căruia a participat financiar, până la

soluționarea neînțelegerilor (f.d. 167).

160. Instanța constată însă că această revocare ulterioară nu poate transforma retroactiv natura plăților deja efectuate și acceptate de S.R.L. „Bolixan-Exim”**,** în special în condițiile în care plățile au fost primită în anul 2021 și ianuarie 2022, iar aceasta însăși a inclus-o în evidența sa contabilă și a luat-o în considerare la încheierea contractului din 04 februarie 2022.

161. Potrivit informației Poliției de Frontieră din 27 octombrie 2025 , Tănăsescu Ruslan se afla în afara Republicii Moldova la datele de 24 septembrie 2021, 16 decembrie 2021 și 26 ianuarie 2022, însă acest fapt nu demonstrează că numerarul a fost remis nemijlocit de Lari Victor după cum susține. Totuși, această probă pune sub semnul întrebării susținerea că Tănăsescu Ruslan ar fi efectuat personal aceste plăți și, coroborată cu celelalte înscrisuri, confirmă existența unei neconcordanțe între persoana înscrisă formal în chitanțe și persoana în interesul căreia plata a fost efectuată.

162. În aceste condiții, instanța nu poate atribui unei asemenea neconcordanțe efectul juridic urmărit de pârâtă, și anume acela de a considera că suma de 164.501,80 lei echivalentul a 8.000 euro nu a fost achitată în contul prețului apartamentului.

163. Din actul de verificare privind decontările reciproce pentru perioada 01.01.2018-17.10.2025 rezultă că Lari Victor a efectuat plăți la contul S.R.L. „Bolixan Exim” în sumă totală 300.130,36 lei după cum urmează: la 04 februarie 2022 – 99.640,03 lei și 83.372,27 lei, în total suma de 183.012,30 lei, echivalentul a 9 000 euro conform cursului BNM la data achitării ce constituie tranșa II conform pct.3.3 lit.b); la 25 martie 2022 – 20.209,10 lei la 18 mai 2022 – 40.031,40 lei; la 13 octombrie 2022 – 28.291,95 lei; la 03 martie 2023 – 20.051,10 lei și la 10 martie 2023 – 8.534,51 lei, în total 117.118,06 lei echivalentul a 5 930 euro conform cursului BNM la data achitării ce constituie tranșa III conform pct.3.3 lit.c) (f.d. 41, 99, 115).

164. Așadar, din coroborarea probelor enunțate rezultă următoarea executare contractuală: – 8.000 euro – recunoscuți prin pct. 3.3 lit. a) și reflectați contabil în totalul de 164.501,80 lei atribuit lui Tănăsescu Ruslan, 9.000 euro achitați la 4 februarie 2022 și 5.930 euro – achitați prin plățile ulterioare, iar în total suma de 22.930 euro, corespunzător integral prețului contractual.

165. Instanța de judecată constată că S.R.L. „Bolixan Exim” nu contestă existența acestor plăți, actele de verificare fiind eliberate și prezentate de însăși pârâta, dar contestă numai calificarea juridică a acestora și susține că, raportat la echivalentul de 466.275 lei indicat la pct.14.11 din contract, ar exista o restanță (f.d.90).

166. Potrivit pct.14.11 din contract de vânzare-cumpărare din 04 februarie 2022, echivalentul sumei în mărime de 22.930 euro la data semnării prezentului contract constituie suma de 466.275 lei, calculat conform cursului oficial BNM de 20,3347 lei pentru un euro.(f.d.53 verso)

167. Instanța reține însă că această clauză trebuie interpretată în coroborare cu pct.3.1, 3.2 și 3.3 din contract, dar nu izolată de acestea. În mod particular, pct.3.2 stabilește expres că achitarea se efectuează în lei moldovenești, la cursul oficial al BNM din ziua achitării**.**

168. Prin urmare, echivalentul de 466.275 lei nu poate fi tratat ca o transformare definitivă a prețului contractual în lei, independent de momentul efectuării plății. Dimpotrivă, părțile au convenit ca valoarea de referință a prețului să fie exprimată în euro, iar executarea obligației bănești să se realizeze în lei, la cursul oficial al BNM din ziua fiecărei plăți. Această interpretare este singura care asigură coerență între pct.3.1, pct.3.2 și pct.3.3 ale contractului. În caz contrar, clauza potrivit căreia plata se efectuează la cursul oficial al BNM din ziua achitării ar fi lipsită de efect juridic ori ar deveni incompatibilă cu pct.14.11.

169. Or, potrivit art.1100 Cod civil, contractul trebuie interpretat potrivit principiului bunei-credințe și după intenția comună a părților, iar nu prin desprinderea unei singure clauze de

ansamblul convenției.

170. De asemenea nu poate fi acceptată metoda pârâtei de a fixa retroactiv întreaga obligație în suma de 466.275 lei și de a considera diferența dintre această sumă și totalul plăților în lei drept restanță contractuală, deoarece o asemenea metodă contravine mecanismului de executare stabilit expres de părți.

171. În consecință, pentru stabilirea executării obligației de plată, instanța urmează să aibă în vedere echivalentul în euro al fiecărei plăți efectuate la cursul oficial BNM din ziua plății**,** astfel cum au convenit părțile la pct.3.2, coroborat cu graficul de plată de la pct.3.3. Or, însumarea echivalentelor în euro aferente tuturor tranșelor achitate conduce la suma totală de 22.930,00 euro, respectiv la valoarea integrală a prețului contractual. Diferența nominală dintre sumele exprimate în lei nu atestă existența unei obligații neachitate, ci reprezintă efectul fluctuațiilor cursului valutar dintre datele efectuării plăților, obligația contractuală fiind stabilită și executată în raport cu prețul convenit în euro.

172. Prin urmare, instanța constată achitarea deplină de către Lari Victor a prețului bunului imobil apartamentul ***** situat *****, or.*****, *****, numărul cadastral ***** conform contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04.02.2022, inclusiv toate sumele achitate din numele lui Tănăsescu Ruslan.

173. *Cu privire la recunoașterea nulității absolute a declarației unilaterale de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-94 din 4 februarie 2022, instanța de judecată reține următoarele.*

174. Conform art. 901 alin. (1) din Codul civil, creditorul poate recurge la rezoluțiunea contractului numai atunci când debitorul, fără justificare, nu își execută obligația. Articolul 901 alin. (3) exclude folosirea remediilor în măsura în care creditorul a cauzat neexecutarea.

175. Potrivit art. 915 și art. 916 din Codul civil, rezoluțiunea pentru neexecutare presupune existența unei neexecutări esențiale. Articolul 917 permite rezoluțiunea după acordarea unui termen suplimentar rezonabil, dacă obligația nu este executată nici în acel termen.

176. Totodată conform art. 921 din Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți. Declarația nu poate produce efecte dacă, la data notificării, condițiile materiale ale dreptului la rezoluțiune nu sunt întrunite.

177. În capitolul XI părțile au prevăzut rezoluțiunea și modificarea contractului, interdicții. Astfel, potrivit pct.11.1, părțile contractante au agreat că contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele stabilite în acest contract. Nu se admite renunțarea unilaterală la obligațiile asumate conform prezentului contract.

178. La fel, prin pct.11.3 părțile contractante au stabili că contractul poate fi rezolvit prin acordul părților, prin declarație unilaterală a uneia dintre părți, în cazul neexecutării obligațiilor contractante de către una din părți.

179. Potrivit pct.11.8 vânzătorul își rezervă dreptul de a cere rezoluțiunea totală a contractului prin declarație scrisă notificată cumpărătorului în cazul neexecutării esențiale de către cumpărător a obligației contractuale de achitare a prețului. Părțile contractante agreează că neexecutarea esențială a obligației de achitare a prețului de către cumpărător se va considera neachitarea ratelor scadente în sumă totală mai mare de 10% din prețul bunului imobil.

180. Iar pct.11.9 stabilește că în cazurile enumerate în pct.11.8 contractul se va considera rezolvit la expirarea termenului de 15 zile din data recepționării notificării expediate cumpărătorului. În termen de 30 zile calendaristice din momentul restituirii dreptului prin rectificarea Registrului bunurilor imobile, vânzătorul trebuie să restituie cumpărătorului sumele încasate cu reținerea penalităților calculate până la data rectificării (...).

181. Ținând cont de aceste clauze contractuale în coroborare cu prevederile legale, simpla emitere a unei declarații intitulate „declarație privind rezoluțiunea unilaterală” nu este suficientă pentru producerea efectului rezolutoriu. În acest sens, este necesar ca, la data exercitării dreptului, să existe un drept material la rezoluțiune**,** întemeiat pe o neexecutare esențială contractuală care întrunește condițiile legale și contractuale.

182. În cauza dedusă judecății, S.R.L. „Bolixan-Exim” și-a întemeiat declarația de rezoluțiune pe pretinsa neachitare integrală a prețului. Or, această premisă nu poate fi reținută în forma invocată, deoarece la determinarea obligației de plată pârâta a exclus din calcul plățile de 121.998,80 lei (164.501,80 lei – 42.503 lei)**,** deși acestea au fost efectiv primite și reflectate în evidența sa contabilă și corespund primei tranșe de 8.000 euro prevăzute de pct.3.3 lit.a) din contract, iar ultima tranșă a fost achitată integral cel târziu la 10 martie 2023. Prin urmare, nu exista o rată scadentă neachitată și, cu atât mai puțin, o restanță care să depășească 10% din preț conform pct.11.8 din contract.

183. La fel nu justifică rezoluțiunea, nici eventualele întârzieri de achitare a ultimei tranșe ce urma conform pct.3.3 lit.c) din contractul din 04 februarie 2022 în termen de 6 luni din ziua semnării prezentului contract.

184. Conform art. 1172 alin. (2) din Codul civil, vânzătorului îi era interzis să perceapă orice plată înainte de înregistrarea provizorie a dreptului cumpărătorului. Înregistrarea provizorie a fost efectuată abia la 01 noiembrie 2023, după plățile invocate de vânzător.

185. Articolul 1173 din Codul civil stabilește limite etapizate: 5% după înregistrarea provizorie, 35% după finalizarea fundației, 70% după instalarea acoperișului și pereților exteriori, 95% după darea construcției în exploatare și 100% după justificarea dreptului de proprietate.

186. Graficul de achitare a prețului obliga cumpărătorul să achite 100% din preț până la 04 august 2022, înainte de înregistrarea provizorie și înainte de darea construcției în exploatare, iar acest fapt contravine art. 1171 lit. g), art. 1172 alin. (2) și art. 1173 din Codul civil. În temeiul art. 1170 alin. (2), o asemenea derogare în detrimentul cumpărătorului consumator este lovită de nulitate absolută.

187. Vânzătorul profesionist nu poate primi anticipat sume pe care legea îi interzicea să le perceapă și, ulterior, să invoce întârzierea consumatorului la plata acelor sume pentru a desființa contractul. O asemenea conduită contravine art. 10, art. 11, art. 14 și art. 775 din Codul civil.

188. S.R.L. „Bolixan-Exim” a acceptat plățile până la 10 martie 2023 fără a formula rezerve privind existența unei restanțe și fără a notifica aplicarea penalităților. Pretinsa restanță a fost invocată numai după introducerea acțiunii inițiale și la peste doi ani de la acceptarea ultimei plăți.

189. Astfel, declarația de rezoluțiune se întemeiază pe o situație de fapt și de drept eronat determinată de către vânzător. Or, vânzătorul nu poate utiliza în favoarea sa propria evidență contabilă, pe care el însuși a întocmit-o și în care a reflectat plățile, pentru a susține ulterior existența unei restanțe care a stat la baza rezoluțiunii contractului.

190. În consecință, instanța concluzionează că S.R.L. „Bolixan-Exim” nu deținea un drept material la rezoluțiune, astfel încât declarația unilaterală notificată în iulie 2025 nu a produs efectul desființării contractului.

191. Reclamanții au solicitat recunoașterea nulității absolute a declarației. Instanța reține însă că sancțiunea juridică adecvată nu este constatarea nulității absolute a declarației ca act juridic autonom, ci constatarea ineficienții sale, deoarece declarația este făcută în lipsa unui drept la rezoluțiune.

192. Totodată, instanța de judecată reține că această calificare nu depășește obiectul acțiunii, deoarece produce protecția solicitată: confirmarea că raportul contractual nu a fost desființat, iar din acest motiv, acțiunea este admisă parțial prin constatarea că declarația nu a produs efecte juridice asupra contractului, deoarece nu au fost întrunite condițiile legale și contractuale pentru exercitarea valabilă a dreptului la rezoluțiune.

193. *Cu privire la constatarea neexecutării obligației de construire și dare în exploatare, instanța reține* că potrivit pct. 4.1 și pct. 5.2.1 din contractul de vânzare-cumpărare din 04 februarie 2022, S.R.L. „Bolixan-Exim" s-a obligat de a finaliza construcția, de a asigura darea ei în exploatare cel târziu până la sfârșitul semestrului al II-lea al anului 2023 și de a transmite cumpărătorului bunul prin act de predare-primire.

194. De asemenea potrivit pct.6.1.2 și 6.2.1 al contractului enunțat, dacă vânzătorul nu execută corespunzător obligațiile asumate, în partea ce ține de darea în exploatare a bunului imobil și predarea acestuia în posesia cumpărătorului, în conformitate cu prevederile prezentului contract, ultimul va folosi orice mijloace legale pentru a apăra drepturile și interesele (inclusiv pe cale judecătorească). Cumpărătorul se obligă în termen de 15 zile din momentul primirii notificării vânzătorului despre darea în exploatare a bunului imobil, să se prezinte pentru semnarea Actului de predare-primire, să preia în posesie imobilul și să achite 95% din prețul bunului.

195. Conform art. 1112 alin.(1) lit.a) Codul civil, vânzătorul trebuie să predea bunul la data stabilită în contract sau la data care poate fi dedusă din contract.

196. Dispozițiile art. 1174 alin. (5) Codul civil obligă vînzătorul să asigure finalizarea lucrărilor de construcţie şi darea în exploatare a bunului imobil sau a construcţiei în componenţa căreia intră bunul imobil pînă la data de dare în exploatare convenită în contract.

197. Contrar acestor prevederi legale, S.R.L. „Bolixan-Exim" nu a prezentat un proces-verbal de recepție finală a lucrărilor, un act de dare în exploatare, un act de predare-primire semnat cu cumpărătorul sau un acord valabil privind prelungirea termenului contractual.

198. De asemenea, pârâta nu a demonstrat existența unei împrejurări de forță majoră, a unei imposibilități obiective neimputabile ori a unei alte cauze legale care să justifice neexecutarea până la sfârșitul anului 2023.

199. Somația din 23 martie 2025 confirmă că Lari Victor a solicitat informații despre stadiul construcției și un nou termen de dare în exploatare, însă răspunsul pârâtei nu indică finalizarea lucrărilor și nici o dată certă a executării.

200. În cadrul examinării cauzei, reprezentantul pârâtei a recunoscut că bunul imobil litigios la moment nu este dat în exploatare, fapt ce atestă că nu a fost executată această obligație în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

201. Dispozițiile art.901 alin.(5) Codul civil califică drept neexecutare orice abatere de la executarea corespunzătoare, inclusiv neexecutarea totală sau parțială ori executarea cu întârziere.

202. S.R.L. „Bolixan-Exim" prin referința depusă obiectează asupra pretenției privind constatarea încălcării obligației din pct.4.1 și 5.2.1 al contractului prin neachitarea de către Lari Victor a prețului integral, deși după cum s-a stabilit ultimul și-a onorat această obligație, iar pârâta nu justifică neexecutarea obligației de dare în exploatare.

203. Prin urmare, instanța va constata încălcarea de către S.R.L. „Bolixan-Exim" a obligațiilor prevăzute la pct.4.1 și 5.2.1 din contract.

204. *Referitor la pretenția privind obligarea pârâtei de a elibera acordul de înstrăinare, instanța reține* că art.1172 Codul civil reglementează înregistrarea provizorie a dreptului cumpărătorului bunului imobil în construcție și, în mod expres, prevede că cumpărătorul

păstrează dreptul de a înstrăina sau greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul vânzătorului.

205. Totodată clauza de inalienabilitate prevăzută la pct. 2.8 din contract nu poate fi interpretată în sensul acordării unui drept discreționar vânzătorului de a bloca înstrăinarea. O asemenea interpretare ar contraveni art. 1170 alin. (2) și art. 1172 alin. (3) din Codul civil.

206. Articolul 1174 alin. (6) Codul civil expres prevede că după achitarea a 95% din preț, vânzătorul trebuie să emită confirmarea scrisă necesară justificării înregistrării provizorii, după darea în exploatare și semnarea actului de predare-primire.

207. La 23 mai 2025 și 06 iunie 2025 reclamantul Lari Victor a solicitat S.R.L. „Bolixan-Exim" eliberarea acordului de înstrăinare și confirmarea achitării prețului, însă ultima a refuzat considerând cerințele ca fiind tardive.

208. Deși, potrivit art. 1172 alin. (3) Codul civil acordul vânzătorului nu are caracter constitutiv, conduita S.R.L. „Bolixan-Exim" și clauza de inalienabilitate au creat un impediment practic în exercitarea dreptului. În temeiul obligației de cooperare și bună-credință prevăzute de art. 10, art. 775 și art. 1082 din Codul civil, S.R.L. „Bolixan-Exim" urmează să înlăture impedimentul creat și să elibereze documentul solicitat. Or, clauzele contractuale nu pot fi interpretate într-un mod care să transforme dreptul cumpărătorului într-un drept dependent discreționar de voința vânzătorului, în special după ce cumpărătorul și-a executat obligațiile de plată.

209. În acest sens, obligarea la eliberarea acordului nu conferă Danielei Lari calitatea de cumpărător în contractul nr. 1-94 și nu modifică titularul înscrierii provizorii. Documentul se eliberează reclamanților, fiind soți, iar bunul imobil litigios a fost dobândit în timpul căsătoriei și din mijloace comune în vederea operațiunii de înstrăinare solicitate, dreptul contractual și tabular rămânând al lui Lari Victor, în limitele înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

210. În consecință, refuzul nejustificat al S.R.L. „Bolixan-Exim" de a elibera acordul solicitat de reclamanți nu poate fi justificat prin invocarea unei pretinse restanțe care, după cum s-a constatat supra, nu a fost demonstrată.

211. Prin urmare, cerința reclamanților privind obligarea pârâtei să elibereze acordul de înstrăinare urmează a fi admisă.

212. *Cu privire la cheltuielile de judecată, instanța de judecată reține că* potrivit art. 82–84 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată sunt constituite din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile aferente judecării cauzei, inclusiv cheltuielile de asistență juridică.

213. Conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, partea care a pierdut procesul compensează părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată, iar în cazul admiterii parțiale acestea se repartizează proporțional pretențiilor admise și respinse.

214. Taxa de stat de 1.000 lei este confirmată prin ordinele de plată anexate și corespunde celor patru pretenții nepatrimoniale autonome, taxabile cu câte 250 lei, potrivit Legii nr. 213/2023 privind taxa de stat ((f.d. 2, 80).

215. Taxa de timbru de 200 lei este confirmată prin ordinul de plată din 01 iulie 2025 (f.d.3).

216. În conformitate cu art. 96 alin. (1) și alin. (1^1) din Codul 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.

217. Prin mandatele avocațiale seria MA nr. 2093274 și nr. 2093275 din 1 iulie 2025 reclamanții Lari Victor și Lari Daniela au fost reprezentanți în procesul judiciar de avocata Doina

Ioana Străisteanu (f.d. 4–5).

218. Potrivit contractului de asistență juridică nr. 645/25, raporturilor de activitate și ordinelor de plată din 17 iunie 2025, 23 iulie 2025, 21 octombrie 2025 și 10 noiembrie 2025 reclamanții au achitat serviciile de asistență juridică în sumă totală de 41 000 lei (f.d.127-130, 163-162).

219. Potrivit jurisprudenței 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.

220. Astfel, pornind de la practica CtEDO, soluționând cererile de compensare a cheltuielilor pentru asistenţă juridică acordată în cadrul proceselor civile, instanțele trebuie să rețină dacă pretinsele cheltuieli au fost necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. De altfel, pentru determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de: a) complexitatea cauzei, noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; b) aportul avocatului la soluţionarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) rezultatul obţinut; e) restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; f) natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; g) experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; h) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; i) suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză şi alţi factori, la discreţia instanţei. Pentru dovada cheltuielilor suportate se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea acestora a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; lista detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

221. În raporturile de activitate, avocata Doina Ioana Străisteanu descrie acțiunile procesuale, timpul oferit și tariful pentru serviciile de asistență juridică (f.d.127,163)

222. Instanța relevă că în raporturile menționate, acțiunile indicate că ar fi fost efectuate sunt evaluate exagerat. Astfel litigiul între părți este de o complexitate medie și nu necesită soluționarea unor probleme de drept de dificultate sporită, volumul materialelor cauzei este unul redus respectiv nu se impune o perioadă de timp îndelungată în vederea studierii informației și asimilării acesteia.

223. În acest sens, instanța remarcă că nu contestă realitatea plății onorariului și nici dreptul reclamanților de a fi asistați de avocat, însă va aprecierea proporționalitatea dintre munca efectiv depusă, suma despăgubirilor pretinse, complexitatea și natura cauzei și cuantumul solicitat spre compensare de la partea adversă.

224. Prin urmare deși onorariul avocatei este stabilit prin acordul părților și nu poate fi modificat de instanță, acest aspect nu exclude dreptul instanței de a aprecia, în raport cu partea adversă, ce parte din aceste cheltuieli urmează a fi compensate, în limitele prevăzute de art. 96 Codul de procedură civilă.

225. Astfel, instanța reține că reducerea sumei solicitate de la 41 000 lei la 20 000 lei nu echivalează cu intervenția în raporturile contractuale dintre avocat și client, ci reprezintă o apreciere judiciară a caracterului rezonabil al cheltuielilor ce pot fi puse în sarcina pârâtului, în calitate de parte care a pierdut procesul. Or, compensarea cheltuielilor de judecată nu are drept scop transferarea integrală a obligațiilor contractuale ale unei părți asupra celeilalte, ci doar repararea prejudiciului procesual în limite justificate și proporționale.

226. În aceeași ordine de idei, instanța consideră că suma de 20 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică se încadrează în criteriile sus menționate, fiind necesară şi rezonabilă ca mărime.

227. Astfel, dat fiind că acțiunea este admisă, S.R.L. „Bolixan-Exim" trebuie să compenseze reclamanților cheltuielilor suportate compuse din taxa de stat în sumă de 1.000 lei, taxa de timbru în sumă de 200 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 20.000 lei.

Referitor la cererea reconvențională

228. S.R.L. „Bolixan-Exim" în susținerea poziției din acțiunea reconvențională trebuia să demonstreze existența unei neexecutări actuale și esențiale imputabile cumpărătorului, precum și îndeplinirea condițiilor art. 915–921 din Codul civil și ale pct. 11.8 din contractul de vânzare-cumpărare din 04 februarie 2022.

229. Din probatoriu administrat la materialele dosarului, dar și pentru aceleași considerente expuse supra (a se vedea par.173-192), Lari Victor a achitat integral prețul de 22.930 euro, iar diferența invocată de S.R.L. „Bolixan-Exim" rezultă din omiterea unei părți a plăților reflectate pe numele lui Tănăsescu Ruslan și din aplicarea unei metode eronate de conversie valutară.

230. Drept urmare, în lipsa unei obligații de plată neexecutate, nu sunt întrunite condițiile art. 916 sau art. 917 din Codul civil și nici condiția contractuală a unei restanțe mai mari de 10%.

231. În plus, la momentul formulării declarației de rezoluțiune, S.R.L. „Bolixan-Exim" se afla ea însăși în neexecutarea obligației esențiale de finalizare și dare în exploatare a imobilului, scadentă la sfârșitul anului 2023. Această împrejurare confirmă caracterul contrar bunei-credințe al încercării vânzătorului de a obține desființarea contractului invocând o restanță creată prin propria evidență incompletă.

232. Posibilitatea prevăzută de art. 921 alin. (2) din Codul civil de a solicita instanței declararea rezoluțiunii nu dispensează reclamantul reconvențional de obligația de a demonstra temeiul material al rezoluțiunii. Or, un asemenea temei nu există, fapt pentru care urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată cererea reconvențională în partea declarării rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr.1-94 din 04.02.2022.

233. *Cu privire la încasarea în mod solidar a penalității în mărime de 235.763,38 lei, instanța de judecată reține că* potrivit art. 947 alin. (1) și (2) din Codul civil, clauza penală evaluează anticipat prejudiciul produs prin neexecutare și poate garanta numai o creanță valabilă.

234. S.R.L. „Bolixan-Exim" și-a întemeiat calculul penalității pe restanțe de 132.176,15 lei și 123.641,64 lei (f.d.124-125). Aceste restanțe au fost stabilite prin omiterea sumei de 121.998,80 lei din totalul plăților reflectate pe numele lui Tănăsescu Ruslan și prin compararea plăților efectuate la cursuri zilnice diferite cu echivalentul fix al prețului calculat la 4 februarie 2022.

235. După cum s-a constatat, includerea tuturor plăților, la 03 martie 2023 rămânea de achitat suma de 430 euro, reprezentând aproximativ 1,88% din preț. Această sumă se încadra în ultimii 5% din preț, care, potrivit art. 1173 alin. (1) lit. e), nu deveneau exigibili înainte de justificarea dreptului de proprietate, iar la 10 martie 2023 a fost achitată și această sumă.

236. Prin urmare, pentru perioadele 04–10 martie 2023 și 11 martie 2023–13 octombrie 2025 nu a existat o restanță exigibilă care să poată constitui baza calculării penalității. Or, conform art.965 alin.(2) Codul civil, dacă obligaţia este stinsă, debitorul nu este obligat să plătească dobânda și penalitățile ori să repare prejudiciul.

237. În plus, art. 949 alin. (3) din Codul civil prevede că, dacă creditorul a primit executarea, poate cere penalitatea numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării. S.R.L. „Bolixan-Exim" a acceptat ultima plată la 10 martie 2023 fără a formula o asemenea rezervă.

238. Prin urmare, pretenția privind încasare solidară de la Lari Victor și Lari Daniela a penalității de 235.763,38 lei urmează a fi respinsă.

239. *Cu referire la pretenția privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate asupra* apartamentului ***** situat *****, or.*****, *****, numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2.19% asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului, instanța de judecată reține următoarele.

240. Conform art. 1172 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate al cumpărătorului asupra bunului imobil în construcție este supus înregistrării provizorii. Înscrierea lui Lari Victor a fost efectuată în temeiul contractului valabil nr. 1-94 din 4 februarie 2022.

241. Articolul 927 alin. (2) din Codul civil permite pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de consimțământ pentru restituirea unui drept înscris numai dacă a intervenit o rezoluțiune valabilă și titularul nu execută obligația de restituire rezultată din aceasta.

242. În prezenta cauză, contractul nu a fost rezolvit, declarația unilaterală nu a produs efecte, iar solicitarea declarării rezoluțiunii acestui act juridic este neîntemeiată. Prin urmare, nu s-a născut o obligație a lui Lari Victor de restituire dreptul său înscris și nu există temei pentru radierea înscrierii provizorii. Înscrierea provizorie corespunde situației juridice actuale și anume existența unui contract valabil și a dreptului cumpărătorului asupra bunului imobil în construcție.

243. Totodată, extrasul din Registrul Bunurilor Imobile indică drept titular provizoriu pe Lari Victor (f.d. 27; 144). În măsura în care S.R.L. „Bolixan-Exim” solicită radierea unui pretins drept și al Danielei Lari, cererea este lipsită de obiect, deoarece nu a fost demonstrată existența unei asemenea înscrieri. În consecință, pretenția privind rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înscrierii provizorii urmează a fi respinsă.

244. Dat fiind că acțiunea reconvențională este respinsă, prin prisma art.94 și art.96 Codul de procedură civilă urmează a fi respins și capătul de cerere privind compensarea cheltuielilor de judecată.

245. În conformitate cu art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocata Doina Ioana Străisteanu în interesele Danielei Lari și Victor Lari împotriva S.R.L. „Bolixan-Exim”, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan cu privire la recunoașterea nulității absolute a declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04.02.2022, constatarea achitării integrale a prețului bunului imobil, constatarea încălcării obligației de a construi și a da în exploatare imobilul, obligarea eliberării acordului de înstrăinare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată că declarația privind rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04.02.2022 încheiat între S.R.L. „Bolixan-Exim” și Lari Victor nu a produs efecte juridice privind desființarea acestui act juridic.

Se constată achitarea deplină de către Lari Victor a prețului bunului imobil apartamentul ***** situat *****, or.*****, *****, numărul cadastral ***** conform contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04.02.2022, inclusiv toate sumele achitate din numele lui Tănăsescu Ruslan.

Se constată încălcarea de către S.R.L. „Bolixan-Exim” a obligației din pct.4.1. și 5.2.1 din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.1-94 din 04.02.2022 de a construi și a da în exploatare imobilul nu mai târziu de sfârșitul semestrului II anul 2023.

Se obligă S.R.L. „Bolixan-Exim” să elibereze lui Lari Victor și Lari Daniela acordul de înstrăinare a bunului imobil apartamentul ***** situat *****, or.*****, *****, numărul cadastral *****.

Se încasează de la S.R.L. „Bolixan-Exim” în beneficiul lui Lari Victor și Lari Daniela cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 1000 (una mie) lei, taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 20 000 (douăzeci mii) lei.

În rest cererea de chemare în judecată se respinge, ca fiind neîntemeiată.

Se respinge cererea reconvențională depusă de S.R.L. „Bolixan-Exim” împotriva lui Lari Victor și Lari Daniela, intervenient accesoriu Tănăsescu Ruslan cu privire la declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr.1-94 din 04.02.2022, încasarea în mod solidar a penalității în mărime de 235 763,38 lei, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** situat *****, or.*****, *****, numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte în mărime de 2.19% asupra părților din blocul de locuit, altele decât unitățile și alte părți comune ale condominiului și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, în caz contrar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător **/semnătura/** **Lorina Ciubotaru**

Copia corespunde originalului