Dosarul nr.2-2372/2023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

9 iunie 2025

mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu
Cu participarea
Avocaților: - Andrei Bazatin
examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea

Haret Natalia și Haret Andrei către S.R.L. ”Art-Ex Construct”, Talmațchi Radu și Talmațchi Arina privind declararea rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare nr. 101213 din 15 decembrie 2021,încasarea sumei, dobînzii de întîrziere și prejudiciului moral,

A constatat:

Reclamanții Haret Natalia și Haret Andrei la 3 februarie 2023 s-au adresat în instanța d e judecată cu acțiunea către S.R.L. ”Art-Ex Construct”, Talmațchi Radu și Talmațchi Arina , prin care solicită declararea rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare nr. 101213 din 15 decembrie 2021,încasarea sumei, dobînzii de întîrziere și prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii Haret Natalia și Haret Andrei au menționat că, în temeiul contractului de societate civilă nr.1-sc/17 din 3 mai 2017 SRL ” Art-Ex Construct” a înregistrat 90% cota parte din dreptul de proprietate asupra bunului imobil, iar Radu Talmațchi a înregistrat 10% cotă-parte din dreptul d e proprietate asupra bunului imobil -bun viitor-parte din condominiu în mărime de 0,02%, ce include apartamentul nr. 45 cu suprafața de 103,98 m.p., situat în mun.Chișinău, str. E.Coca,7.

La 13 decembrie 2021 S.R.L. ”Art-Ex Construct” a vîndut copîrîților Talmațchi Radu și Talmațchi Arina o cotă-parte în mărime de 90% din dreptul d e proprietate asupra bunului imobil.

La 15 decembrie 2021 Talmațchi Radu și Talmațchi Arina au vîndut reclamanților dreptul d e proprietate asupra bunului imobil, pe care urmau a-l înregistra după darea în exploatare a construcției.

Pînă în prezent bunul imobil nu a fost dat în exploatare.

La 18.10.2022 reclamanții au expediat pîrîților o notificare, prin care au solicitat restituirea în 5 zile lucrătoare a 100000 euro achitați pentru procurarea apartamentului.

La 07.11.2022 pîrîților li s-a expediat cererea prealabilă cu aceeași cerință, apoi încă două cereri cu propunere de rezolvare a litigiului pe cale prealabilă, dar așa și nu au primit răspuns.

La 10.04.2023, părțile au semnat o tranzacție d e împăcare, prin care pîrîtul S.R.L. ”Art-Ex Construct” s-a obligat să achite reclamanților valoarea bunului de 100000 euro conform cursului 20 lei pentru 1 euro- 2000000 lei, 140 000 MDL-cu titlu d e dobîndă d e întîrziere; 21497 MDL-cu titlu d e cheltuieli pentru cumpărarea imobilului; 24118,10 MDL, cu titlu d e cheltuieli judiciare.

Tot la 10.04.2023 executorul judecătoresc Gosic Andrei a întocmit procesul-verbal de confirmare a tranzacției de împăcare.

Prin tranzacția d e împăcare a fost micșorată doar suma dobînzii d e întîrziere, d e la 217729,99 MDL, indicată în acțiune, la suma de 140000 MDL.

În temeiul tranzacției d e împăcare părțile au înglobat pretențiile înaintate în suma de 109300 euro.

La 19.05.2023 pîrîtul S.R.L. ”Art-Ex Construct” a achitat în contul executorului judecătoresc suma de 300000 lei, ce constituie 15000 euro, suma fiind transferată pe contul reclamanților. La 23.05.2023 s-a mai achitat suma de 200000 lei, ce constituie10000 euro. Întrucît pîrîtul nu a achitat toate tranșele indicate în tranzacție, sumele restante le solicită prin prezenta acțiune.

Solicită reclamanții declararea rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1213 din 15 decembrie 2021,încasarea sumei de 54300 euro, dobînzii de întîrziere în baza tranzacției d e împăcare-13732,74 lei, dobînda de întîrziere în baza Acordului adițional al tranzacției de împăcare în sumă de 18973,75 euro și prejudiciului moral-100000 euro.

În ședința de judecată reclamanții și reprezentantul reclamanților au susținut acțiunea din motivele de drept și de fapt invocate în cererea de chemare în judecată d e bază și cea concretizată și au solicitat admiterea.

Pîrîții, legal citați, în ședința d e judecată nu s-au prezentat.

Reprezentantul pîrîtului S.R.L. ”Art-Ex Construct”, prin referința depusă , afirmă că construcția blocului locativ a fost edificată legal, hotărîrea judecătorească adoptată este contestată și e pendinte pe rolul Curții Supreme d e Justiție. Între ei și reclamanți a fost încheiată o tranzacție d e împăcare care a făcut posibilă returnarea unor tranșe de bani reclamanților astfel încît, pîrîtul urmărește scopul exclusiv ca litigiul să fie soluționat pe cale amiabilă.

Aprecierea instanței

Verificând legalitatea şi temeinicia cerințelor reclamanților, audiind opiniile participanților prezenți la proces, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele invocate, instanța de judecată conchide că acțiunea urmează a fi admisă parțial, reieșind din următoarele motive.

Potrivit art.8 alin.(2) lit.a) Cod civil, drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice. Astfel, drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Iar persoanele care sunt parte la aceste relaţii, sînt obligate de a-şi înfăptui drepturile şi exercita obligaţiile cu bună credinţă şi diligenţă în concordanţă cu stipulările contractuale.

În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În ședința de judecată s-a stabilit că la data de 13 decembrie 2021 S.R.L. ”Art-Ex Construct” și Talmațchi Radu , Talmațchi Arina au încheiat contractul d e vînzare-cumpărare a bunului imobil în proces de construcție, înregistrat la OCT Chișinău la 14.12.2021 (f.d.40-52, vol.1).

Pct. 2.1 din contractul vizat stipulează că, Vînzătorul S.R.L. ”Art-Ex Construct” se obligă să asigure construirea unui apartament aflat la data semnării prezentului contract în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate Cumpărătorului -Talmațchi Radu și Talmațchi Arina, finalizat în lucrările de construcție conform specificațiilor stabilite de părți, ira Cumpărătorul s e obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare. Bunul imobil, ce urmează a fi construit din mijloacele Cumpărătorului și pentru Cumpărător, constituie 90% din unitatea în condominiu cu cota-parte în mărime de 0,02%- apartamentul nr. 45 cu suprafața de 103,98 m.p. din str. E.Coca,7, nr. cadastral*****

La data de 15.12.2021 Talmațchi Radu și Talmațchi Arina, ca vînzători, au încheiat contract de vînzare-cumpărare a bunului imobil în proces d e construcție cu cumpărătorii Haret Natalia și Haret Andrei, înstrăinînd același bun imobil la prețul de 125816 euro, achitînd inițial suma de 100000 euro (f.d.53-56, vol.1).

Puntul 5 al contractului vizat prevede că, S.R.L. ”Art-Ex Construct” și cet. Talmațchi Radu transmite Cumpărătorului imobilul după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil, dar pînă la data de 25.03.2022.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietar al bunului imobil din mun.Chișinău, str. E Coca,7, ap. 45, cu număr cadastral *****este cu cota 90%- S.R.L. ”Art-Ex Construct” , în baza contractului de societate civilă nr. 1-sc/17 din 03.05.2017 și Talmațchi Radu cu cota-parte 10%, în baza aceluiași contract d e societate civilă. La moment asupra apartamentului vizat înregistrare provizorie deține Haret Natalia - în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1213 din 15.12.2021 (f.d.57-58, vol.1).

Deoarece nici pînă în prezent bunul imobil nu a fost dat în exploatare, reclamanții au înaintat în instanță prezenta acțiune, notificînd în prealabil pîrîții.

La 10.04.2023, părțile au semnat o tranzacție d e împăcare, prin care pîrîtul S.R.L. ”Art-Ex Construct” s-a obligat să achite reclamanților valoarea bunului de 100000 euro conform cursului 20 lei pentru 1 euro- 2000000 lei, 140 000 MDL-cu titlu de dobîndă d e întîrziere; 21497 MDL-cu titlu d e cheltuieli pentru cumpărarea imobilului; 24118,10 MDL, cu titlu d e cheltuieli judiciare.

Tot la 10.04.2023 executorul judecătoresc Gosic Andrei a întocmit procesul-verbal de confirmare a tranzacției de împăcare.

Prin tranzacția d e împăcare a fost micșorată doar suma dobînzii d e întîrziere, de la 217729,99 MDL, indicată în acțiune, la suma de 140000 MDL.

În temeiul tranzacției de împăcare părțile au înglobat pretențiile înaintate în suma de 109300 euro.

La 19.05.2023 pîrîtul S.R.L. ”Art-Ex Construct” a achitat în contul executorului judecătoresc suma de 300000 lei, ce constituie 15000 euro, suma fiind transferată pe contul reclamanților. La 23.05.2023 s-a mai achitat suma de 200000 lei, ce constituie10000 euro. Întrucît pîrîtul nu a achitat toate tranșele indicate în tranzacție, sumele restante solicită a fi încasate de la pîrîți prin acțiunea concretizată.

Tranzacția încheiată încă odată confirmă că reclamanții și-au onorat obligațiunile contractuale iar pîrîții-doar parțial.

Reclamanții solicită rezoluțiunea contractului pe motive de neexecutare esențială, în termenii convenției, d e către pîrîți a obligațiunilor contractuale.

Alin.(1) art. 901 Cod civil statuează că, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa:a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligaţiei corelative; c) să reducă obligaţia sa corelativă; d) să recurgă la rezoluţiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

Potrivit alin. (5) a aceleiași norme legale, neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.

În cazul din speță s-a constatat neexecutarea esențială a obligațiunilor contractuale din partea pîrîților.

Art. 916 Cod civil stipulează că, Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.(2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Întrucît în ședința d e judecată s-a constatat că, prestația nici pînă în prezent nu este oferită de către pîrîți reclamanților, blocul locativ nu este finisat, nu este dat în exploatare, ceea ce demonstrează faptul că neexecutarea privează substanţial creditorii de ceea ce aceştea se aşteptau de la executarea contractului și, evident că prin prisma normei vizate, servește drept temei de rezoluțiune a contractului.

Alin.(1) și (2) art. 926 Cod civil atestă că, prin efectul rezoluţiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestaţie prin executarea obligaţiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluţiunii sau al tranşei

contractului supusă rezoluţiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părţi contractante le revin obligaţii de restituire, obligaţiile sînt corelative.(2) Dacă prestaţia a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

În astfel de circumstanțe, prin prisma normelor legale vizate, instanța concluzionează că cerințele reclamanților de rezoluțiune a contractului și încasarea de la pîrîți a sumei restante investite de ei, urmează a fi admise.

Mai solicită reclamanții și încasarea dobînzii de întîrziere, calculate pentru perioada 12.07.2023-05.09.2024 în sumă totală de 18973,75 Euro (f.d.47,vol.2).

Dobînda d e întîrziere pentru întîrzierea executării obligațiilor pecuniare curge de drept, chiar dacă nu a fost stabilită prin contract scris între părți. Pentru curgerea de drept a dobînzilor de întîrziere se cere ca obligația debitorului să constea în plata unei sume de bani. Numai dacă obligația are ca obiect plata unei sume de bani, debitorul datorează dobînzi pentru întîrzierea executării obligației.

Potrivit acordului adițional nr. 1/2023 la tranzacția de împăcare, în cazul neexecutării, totale sau parțiale a prezentei tranzacții, Partea 1(reclamanții) își rezervă dreptul de a calcula penalitate de întîrziere, în mărime de 0,1% din suma neachitată (pct.2.4) pentru fiecare zi d e întîrziere (pct. în pct.2.5) (f.d.40-41, vol.2). Calculul este anexat la f.d.47.

Alin.(1) art. 942 Cod civil indică că, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale.

Ținînd cont d e norma dată legală, d e faptul că acordul adițional a fost semnat de toate părțile, instanța admite și acest capăt de cerere.

Reclamanții mai solicită și încasarea dobînzii de întîrziere în baza tranzacției d e împăcare în sumă de 13732,74 lei(f.d.37-39, vol.2).

Alin.(4) art. 942 Cod civil indică că,în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobînda de întîrziere calculată conform dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întîrziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobînda de întîrziere.

Dat fiind faptul că în acordul adițional la tranzacția d e împăcare părțile au stabilit o penalitate d e întîrziere de 0,1% pentru fiecare zi d e întîrziere, reclamanții au calculat această penalitate și au solicitat încasarea, ținînd cont de aceea că instanța a admis acest capăt de cerere, prin prisma normei legale indicate(alin.2), cerința privind încasarea dobînzii d e întîrziere, calculate d e reclamanți în baza art. 942 Cod civil, reieșită din tranzacția de împăcare, nu poate fi admisă.

Referitor la încasarea prejudiciului moral în mărime de 100000 euro, instanţa de judecată, la fel, o consideră neîntemeiată din următoarele considerene.

Reclamanții își întemeiază această cerință pe prevederile art.art. 2036 al.(1) Cod civil și 20 al.(3) și 27 al.(4) al Legii privind protecția consumatorilor, care prevede că , (3) Consumatorul are dreptul, la opţiunea sa, de a solicita vânzătorului în primul rând repararea produsului sau înlocuirea acestuia, gratuit în fiecare caz, cu

excepţia situaţiei în care măsura reparatorie respectivă este imposibilă sau disproporţionată. și alin.(4) Prejudiciul moral cauzat consumatorului de către producător, vânzător, prestator prin încălcarea drepturilor lui prevăzute de prezenta lege, precum şi de alte acte normative, se repară în mărimea stabilită de instanţa judecătorească.

Art.1 din Legea privind protecţia consumatorului nr.105 din 13.03.2003 stipulează că, prezenta lege stabileşte cerinţele generale de protecţie a consumatorilor, de asigurare a cadrului necesar accesului neîngrădit la produse şi servicii, informării complete asupra caracteristicilor esenţiale ale acestora, apărării şi asigurării drepturilor şi intereselor legitime ale consumatorilor în cazul unor practici comerciale incorecte, participării acestora la fundamentarea şi luarea de decizii ce îi interesează în calitate de consumatori.

Prin prisma normei vizate, instanța relevă că pretențiile reclamanților, care au încheiat cu persoane fizice contract d e vînzare-cumpărare, nu sînt guvernate de prevederile Legii privind protecția consumatorului.Raportul juridic dintre reclamanți și pîrîți- toți persoane fizice, nu reprezintă un contract de antrepriză și/sau de prestări servicii, dar după natura sa este un contract de vînzare-cumpărare a bunului imobil în proces d e construcție și, evident că la caz, prevederile Legii privind protecția consumatorilor nu sunt aplicabile.

Or, Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003 reglementează relaţiile ce au ca obiect bunuri sau servicii, care pot apărea din contractele privind vînzarea-cumpărarea cu amănuntul, locaţiunea, antrepriza şi prestările de servicii, transportarea cetăţenilor şi a bagajelor, comisionul, expediţia, depozitul, magazinajul, serviciile turistice, consignaţia, asigurarea, prestarea serviciilor financiare (bancare) pentru satisfacerea necesităţilor personale ale consumatorului, inclusiv acordarea de credite, deschiderea conturilor clienţilor, efectuarea decontărilor la cererea lor, primirea şi păstrarea hîrtiilor de valoare şi a altor valori, precum şi din alte contracte referitoare la satisfacerea necesităţilor personale ale cetăţenilor, nelegate de obţinerea venitului (profitului).

Conform art. 19 alin. (1) și (3) Codul civil, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice și psihice, precum și diminuarea calității vieții.

Din norma legală enunțată instanța de judecată apreciază că determinarea mărimii compensării pretinsului prejudiciu moral suportat de reclamant este condiționată de pretenția primară, și anume încasarea penalității.

POtrivit art. 2036 alin. (1), (2) din Codul civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri. Prejudiciul moral se repară indiferent de existenţa şi întinderea prejudiciului patrimonial.

Conform art. 2037 din Codul civil, mărimea despăgubirii pentru prejudiciu moral se determină de către instanța de judecată în funcție de caracterul și gravitatea prejudiciului moral cauzat persoanei vătămate, de gradul de vinovăție a autorului prejudiciului, dacă

vinovăția este o condiție a răspunderii, și de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacție echitabilă persoanei vătămate. Caracterul și gravitatea prejudiciului moral le apreciază instanța de judecată, luînd în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, restrîngerea posibilităților de viață familială și socială, precum și statutul social al persoanei vătămate. La determinarea despăgubirii, instanța de judecată va tinde să acorde o despăgubire care, pe de o parte, are o mărime comparabilă cu cea acordată în mod obișnuit în împrejurări similare și, pe de altă parte, ia în cont particularitățile cazului.

Din sensul normelor legale precitate rezultă că, prejudiciul moral poate fi definit ca o totalitate de suferinţe fizice şi psihice (morale) ce le suportă persoana în urma acţiunilor ilicite săvîrşite de autorul prejudiciului. Însă, prejudiciul moral se compensează numai atunci cînd a fost cauzat prin fapte ce lezează drepturile personale nepatrimoniale ale persoanei vătămate.

În ceea ce privește repararea prejudiciului moral, instanța de judecată reține că reclamanții nu au prezentat probe pertinente privind suportarea de către ei a suferințelor psihice în legătură cu starea de sănătate psihico-emoțională.

Instanța de judecată învederează că problema stabilirii despăgubirilor morale nu trebuie privită ca o cuantificare economică a unor drepturi și valori nepatrimoniale (cum ar fi demnitatea, onoarea, ori suferința psihică încercată de cel ce le pretinde), ci ca o evaluare complexă a aspectelor în care vătămările produse se exteriorizează, supusă puterii de apreciere a instanțelor de judecată.

Deși stabilirea cuantumului sumelor echivalente unui prejudiciu nepatrimonial include o doză de aproximare, instanța trebuie să aibă în vedere o serie de criterii stabilite orientativ de legislator în art. 2036 din Codul civil, cum ar fi: caracterul şi gravitatea suferinţelor psihice sau fizice cauzate persoanei vătămate, de gradul de vinovăţie al autorului prejudiciului, dacă vinovăția este o condiţie a răspunderii, şi de măsura în care această compensare poate aduce satisfacţie persoanei vătămate. Caracterul şi gravitatea suferințelor psihice sau fizice le apreciază instanţa de judecată, luând în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, precum și statutul social al persoanei vătămate.

Pentru motivele invocate supra, în lipsa probelor prezentate de reclamanți, instanța de judecată va respinge capătul de cerere cu privire la încasarea prejudiciului moral în mărime de 100 000 Euro, ca fiind nefondat.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată.

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

Întrucît reclamanții, la depunerea acțiunii, nu au achitat taxa de stat, făcînd trimitere la Legea privind protecția consumatorilor, instanța de judecată va încasa de la pîrîta ” Art-Ex Construct” S.R.L. în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 44275,24 lei.

Instanța de judecată reiterează că în cadrul prezentului proces, interesele

reclamanâilor au fost reprezentate de avocații Inna Soțchi și Andrei Bazatin.Pentru serviciile prestate de avocat, reclamanții au achitat suma de 24118,10 lei, fapt confirmat prin bonurile d e plată (f.d.18,19, 20 vol.1).

Conform dispozițiilor art. 96 alin. (1) și alin. (2) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenta juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Pornind de la practica și jurisprudența dezvoltată de CtEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

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

Astfel, având la bază criteriile de stabilire a cheltuielilor de asistență juridică, instanța de judecată va încasa din contul SRL „ Art-Ex Construct” în beneficiul reclamanților suma de 24118,10 lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, cuantum pe care instanța îl apreciază ca fiind real, necesar și rezonabil.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118,121–122 CPC, instanța de judecată reiterează că acțiunea înaintată este întemeiată și urmează a fi admisă parțial.

În baza celor expuse, în conformitate cu art. art. 94, 236-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acţiunea parțial.

Se declară rezoluțiunea contractului d e vînzare-cumpărare nr. 1-1213 din 15 decembrie 2021, încheiat între Talmațchi Radu și Haret Natalia.

Se încasează de la S.R.L. ”Art-Ex Construct”(IDNO *****) în beneficiul Nataliei Haret și Andrei Haret suma de 54300(cincizeci și patru mii trei sute) Euro, echivalentul în valută națională potrivit cursului oficial al BNM la momentul executării hotărîrii.

Se încasează de la S.R.L. ”Art-Ex Construct”(IDNO *****) în beneficiul statului taxa d e stat în sumă de 32545 lei 32 bani

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

Preşedintele şedinţei, judecătorul: Nadejda Mazur