Dosarul nr. 2-24147683-12-2-24122024 (2-17249/24)

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

29 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (*sediul centru)*
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Mamaliga Vitalina
cu participarea reprezentantului reclamantului, Rența Victor și reprezentantul pîrîtului Harghel Serghei, avocatul Caldîba Vitalie,

a examinat în sediul instanţei de judecată, şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L.”Green Hills Mall” împotriva lui Harghel Serghei și Munteanu Stelei, intervenient accesoriu S.R.L.”SH Imobil” cu privire la încheierea contractului de vînzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată, -

c o n s t a t ă :

I. Argumentele participanților la proces:

1. La data de 18 decembrie 2024, reclamanta S.R.L.”Green Hills Mall” s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată împotriva lui Harghel Serghei și Muntean Stela, intervenient accesoriu S.R.L.”SH Imobil solicitînd a considera încheiat la data rămânerii definitive a hotărîrii judecătorești ce va fi pronunțată în cauza civilă, contractul de vînzare-cumpărare definitiv a cotelor-părți din capitalul social în mărime de *****% al S.R.L.”SH Imobil” între Harghel Serghei și Muntean Stela, asociația cu cotă-parte de ***** fiecare în capitalul social de *****% din S.R.L.”SH Imobil” în calitate de vânzători și S.R.L.”Green Hills Mall” în calitate de cumpărător în baza antecontractului nr.1-253 încheiat la 05.08.2022 între vânzătorii promitenți Harghel Serghei și Muntean Stela asociați în S.R.L.”SH Imobil” și cumpărătorul- promitent S.R.L. ”Green Hills Mall” și încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii reclamanta indică că la data de 05 august 2022, pârâții Harghel Serghei și Muntean Stela, în calitate de coproprietari ai capitalului social în proporție de *****% al S.R.L. „SH Imobil” (câte 50% fiecare), au încheiat, în calitate de vânzători-promitenți, cu reclamanta S.R.L. „Green Hills Mall”, în calitate de cumpărător-promitent, un antecontract de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea capitalului social integral (*****%) al S.R.L. „SH Imobil” (IDNO *****), denumit în continuare

Antecontract. Antecontractul din 05 august 2022, încheiat între părțile menționate, a fost autentificat și înregistrat sub nr. 1-253 la aceeași data.

3. Potrivit Capitolului I pct. 1.1 din Antecontract, vânzătorii-promitenți și-au asumat obligația fermă și irevocabilă ca, în condițiile stabilite, să încheie cu cumpărătorul-promitent contractul definitiv de vânzare-cumpărare, având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra capitalului social în mărime de *****% din S.R.L. „SH Imobil” (IDNO *****). La rândul său, cumpărătorul-promitent s-a obligat să dobândească acest drept și să achite prețul convenit, în conformitate cu prevederile antecontractului.
4. În temeiul pct. 1.2 din Antecontractul încheiat la 05.08.2022, părțile au stabilit că perfectarea contractului definitiv urma să aibă loc în termen de 20 de zile calendaristice din momentul recepționării de către vânzătorii-promitenți, din partea I.P. „Agenția Servicii Publice”, a actului confirmativ privind lipsa impedimentelor juridice la înstrăinarea bunului (inclusiv sechestre, interdicții sau alte sarcini) asupra cotei de *****% din capitalul social al S.R.L. „SH Imobil”.
5. Conform Capitolului II pct. 2.1 din Antecontract, părțile au convenit că prețul total al vânzării constituie 2.500 (două mii cinci sute) lei, sumă ce urma a fi repartizată în mod egal între vânzătorii-promitenți Harghel Serghei și Muntean Stela, respectiv câte 1.250 (una mie două sute cincizeci) lei pentru fiecare. Totodată, potrivit pct. 2.2 din același antecontract, s-a stabilit că prețul urma să fie achitat prin transfer bancar în conturile vânzătorilor-promitenți, în termen de 5 zile calendaristice de la data semnării antecontractului.
6. Susține că reclamanta S.R.L. „Green Hills Mall”, în calitate de cumpărător-promitent, și-a executat obligațiile contractuale asumate, achitând integral prețul convenit. Astfel, la data de 11 august 2022, în temeiul ordinelor de plată nr. 5 și nr. 6, aceasta a transferat câte 1.250 lei fiecărui vânzător-promitent, fapt confirmat prin înscrisurile anexate la dosar.
7. Ulterior, prin somația-notificare din 08 august 2023, pârâții Harghel Serghei și Muntean Stela au informat reclamanta despre pretinsa survenire a condițiilor suspensive prevăzute în Antecontractul nr. 1-253 din 05.08.2022 și despre nașterea obligației de a încheia contractul definitiv de vânzare-cumpărare. Prin aceeași notificare, aceștia au solicitat reclamantei să înceteze orice acțiuni care ar putea influența realizarea condiției suspensive, precum și să comunice, în termen de o zi, disponibilitatea pentru semnarea contractului definitiv, indicând totodată că data încheierii acestuia nu trebuie să depășească 05.09.2023.
8. Necătând la faptul că, prin somația din 08 august 2023, pârâții Harghel Serghei și Muntean Stela au solicitat reclamantei S.R.L. „Green Hills Mall” stabilirea datei pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare definitiv, în realitate aceștia s-au eschivat,

invocând diverse motive, de la executarea obligației asumate de a perfecta actul juridic translativ de proprietate.

9. În acest context, la datele de 29 august 2023 și 01 septembrie 2023, cumpărătorul-promitent S.R.L. „Green Hills Mall” a transmis vânzătorilor-promitenți notificări prin care a solicitat executarea obligațiilor contractuale, indicând data de 09 septembrie 2023, ora 11:00, pentru prezentarea la sediul notarului Covali Ludmila din *****, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a cotei de *****% din capitalul social al S.R.L. „SH Imobil”.
10. Contrar acestor demersuri, vânzătorii-promitenți au refuzat să se conformeze și nu s-au prezentat la notarul indicat, invocând diverse motive. Ulterior, prin scrisoarea din 04 septembrie 2023, aceștia au solicitat reclamantei să se prezinte la notarul Hanganu Carolina (*****), la data de 20 septembrie 2023, ora 10:00, pentru încheierea contractului definitiv.
11. În spirit de bună-credință, cumpărătorul-promitent S.R.L. „Green Hills Mall”, prin administratorul său Iurie Mihalachi, s-a prezentat la data și ora indicate la notarul menționat, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare definitiv. Cu toate acestea, vânzătorii-promitenți nu s-au prezentat. Acest fapt este confirmat prin răspunsul scris al notarului Hanganu Carolina din 12 octombrie 2023 nr. 2-176.
12. Mai mult, din același răspuns rezultă că pârâții nu au solicitat în prealabil programarea serviciului notarial pentru data indicată, iar notarul respectiv nu a fost prezent la serviciu în ziua de 20 septembrie 2023, din motive de sănătate, ceea ce denotă caracterul formal și neserios al invitației lansate de vânzătorii-promitenți.
13. În aceste circumstanțe, în vederea protejării drepturilor sale, reclamanta S.R.L. „Green Hills Mall” a solicitat Agenției Servicii Publice notarea Antecontractului din 05 august 2022 în Registrul de stat al persoanelor juridice, în raport cu cotele-părți deținute de pârâți în capitalul social al S.R.L. „SH Imobil” (IDNO *****), fapt confirmat prin scrisoarea Agenției Servicii Publice din 10 octombrie 2023.
14. De asemenea, în vederea executării obligațiilor asumate conform pct. 4.2 din Antecontractul nr. 1-253 din 05.08.2022, cumpărătorul-promitent S.R.L. „Green Hills Mall”, prin administratorul Iurie Mihalachi, a întreprins demersuri în fața Procuraturii mun. Chișinău, Oficiul Principal, în gestiunea căreia se află cauza penală nr. 2016482044, intentată la data de 11.10.2016, privind investigarea unor infracțiuni prevăzute de art. 46, art. 190 alin. (5), art. 335 alin. (3) și art. 310 alin.(2) lit. (b), (d) din Codul penal, solicitând ridicarea sechestrului/interdicției de înstrăinare aplicate asupra capitalului social în mărime de *****% din S.R.L. „SH Imobil”.
15. Prin ordonanța din 04.04.2023, procurorul din cadrul Procuraturii municipiului Chișinău, Oficiul Principal, *****, a respins cererea privind ridicarea sechestrului/interdicției de înstrăinare. Ulterior, însă, prin ordonanța din 31 iulie 2023, același procuror a dispus scoaterea de sub sechestru/interdicție a cotelor-părți de *****% din capitalul social al

S.R.L. „SH Imobil”, ca urmare a decăderii necesității menținerii acestei măsuri, cu mențiunea că, potrivit legii, sechestrul își produce efectele pentru încă o lună de la emiterea ordonanței.

16. Această ordonanță a fost menținută prin ordonanța din 05.09.2023 a procurorului adjunct interimar al Procurorului-șef al Procuraturii municipiului Chișinău, Aurel Burlacu.
17. Se reiterează că, potrivit pct. 1.2 din Antecontractul din 05.08.2022, părțile au convenit că încheierea contractului de vânzare-cumpărare definitiv urma să aibă loc în termen de 20 de zile calendaristice din momentul recepționării, de către vânzătorii-promitenți, a actului emis de I.P. „Agenția Servicii Publice”, care să confirme lipsa impedimentelor juridice de înstrăinare (sechestre, interdicții, grevări) asupra capitalului social în mărime de *****% din S.R.L. „SH Imobil”.
18. În pofida faptului că obligația cumpărătorului-promitent de a întreprinde demersuri pentru ridicarea impedimentelor juridice a fost executată, iar ulterior aceste impedimente au fost înlăturate, pârâții Harghel Serghei și Muntean Stela, în calitate de vânzători-promitenți, nu și-au îndeplinit obligația contractuală de a solicita de la I.P. „Agenția Servicii Publice” actul confirmativ privind lipsa acestor impedimente. Această inacțiune este confirmată prin răspunsul Agenției Servicii Publice, Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept nr. 08/01-M1981 din 14.11.2024.
19. Astfel, deși prin pct. 1.1 din Antecontractul încheiat la data de 05 august 2022, înregistrat sub nr. 1-253, vânzătorii-promitenți Harghel Serghei și Muntean Stela și-au asumat în mod ferm și irevocabil obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare definitiv având ca obiect transmiterea capitalului social în proporție de *****% din S.R.L. „SH Imobil”, iar cumpărătorul-promitent S.R.L. „Green Hills Mall” și-a executat integral obligațiile asumate, în condițiile în care nu mai subzistă impedimente juridice pentru perfectarea contractului, pârâții, în calitate de vânzători-promitenți, au încălcat obligația contractuală asumată și continuă să se eschiveze de la încheierea contractului definitiv.
20. Prin notificarea din 03.10.2024, cumpărătorul-promitent S.R.L. „Green Hills Mall” a reiterat solicitarea privind executarea obligațiilor contractuale, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare definitiv. Cu toate acestea, notificarea nu a fost recepționată de către pârâți, fiind restituită cu mențiunea oficiului poștal privind nereclamarea acesteia.
21. De drept reclamanta și-a argumentat acțiunea în baza art.art.22, 999-1001 Cod civil.
22. La data de 20 iunie 2025, pârâtul Harghel Serghei a depus referință în temeiul art. 186 Cod de procedură civilă, prin care a solicitat respingerea acțiunii înaintate de „Green Hills Mall” S.R.L., apreciind-o ca neîntemeiată.
23. În motivarea poziției sale, pârâtul invocă, pe cale de excepție, în temeiul art. 357 alin. (3) Cod civil, ineficiența antecontractului nr. 1-253 din 05.08.2022, încheiat între Harghel Serghei și Muntean Stela, în calitate de vânzători-promitenți, și „Green Hills Mall”

S.R.L., în calitate de cumpărător-promitent, act juridic pe care reclamantul își întemeiază pretențiile.

24. Pârâtul susține că, anterior scadenței obligației de încheiere a contractului definitiv, a intervenit imposibilitatea executării obligației esențiale asumate de părți, determinată de existența unor impedimente juridice asupra obiectului contractului.
25. Astfel, în urma recepționării scrisorii Procuraturii municipiului Chișinău nr. 01-48-r/23-2763b din 04.04.2023, „Green Hills Mall" S.R.L. a fost informată că cota-parte de *****% din „SH Imobil" S.R.L. face obiectul unei proceduri de confiscare, neputând constitui obiect al unui contract de vânzare-cumpărare.
26. În aceste condiții, pârâtul invocă incidența clauzei contractuale prevăzute la pct. 1.2 din antecontract, potrivit căreia încheierea contractului definitiv era condiționată de lipsa oricăror impedimente juridice asupra bunului, confirmată prin act emis de I.P. „Agenția Servicii Publice".
27. Ulterior, reclamantul „Green Hills Mall" S.R.L. a declarat rezoluțiunea antecontractului prin notificarea din 10.05.2023, în temeiul art. 918, art. 921 alin. (1), art. 925 alin. (1) și art. 1000 alin. (4) Cod civil, solicitând totodată restituirea sumelor achitate și notificând despre stingerea obligațiilor contractuale.
28. Pârâtul arată că declarația de rezoluțiune exprimă voința neechivocă a cumpărătorului-promitent de a desființa raportul contractual înainte de scadență și produce efecte juridice din momentul recepționării acesteia.
29. Prin efectul rezoluțiunii, au încetat raporturile juridice dintre părți, fiind stinse toate obligațiile asumate și desființate drepturile izvorâte din antecontract, inclusiv obligația vânzătorilor-promitenți de a încheia contractul definitiv și dreptul corelativ al reclamantului de a dobândi cota-parte din „SH Imobil" S.R.L.
30. În consecință, pârâtul susține că antecontractul a devenit ineficient în sensul art. 357 alin. (1) Cod civil, nemaiproducând efecte juridice.
31. Totodată, pârâtul invocă faptul că dreptul reclamantului de a solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract definitiv, reglementat de art. 1000 alin. (1) Cod civil, este condiționat de existența unei neexecutări nejustificate a obligației de către promitent, condiție care nu este îndeplinită în speță.
32. Pârâtul subliniază că pretinsa neexecutare a obligației de a încheia contractul definitiv este imputabilă chiar reclamantului, care a operat rezoluțiunea antecontractului, determinând astfel încetarea raportului juridic.
33. În aceste condiții, pârâtul invocă incidența art. 901 alin. (3) Cod civil, potrivit căruia creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare în măsura în care el însuși a cauzat neexecutarea obligației.
34. De asemenea, pârâtul susține că demersul reclamantului de a solicita executarea unei obligații stinse reprezintă o exercitare a drepturilor contrară bunei-credințe, în sensul art. 10 alin. (1) Cod civil, reclamantul acționând în contradicție cu propria conduită

anterioară, inclusiv cu declarația de rezoluțiune prin care a recunoscut stingerea obligațiilor contractuale.

35. În ansamblu, pârâtul apreciază că acțiunea este lipsită de temei juridic, fiind întemeiată pe un raport juridic stins, motiv pentru care solicită respingerea acesteia. De asemenea, reclamantul a recurs la mijloace juridice de apărare în condițiile în care tot el a determinat neexecutarea obligației, încercând să obțină un avantaj juridic din propriul comportament contrar bunei-credințe, ceea ce este interzis de art. 14 alin. (2) Cod civil.
36. În susținerea caracterului nefondat și abuziv al acțiunii, pârâtul invocă faptul că, ulterior declarației de rezoluțiune din 10.05.2023, prin care „Green Hills Mall" S.R.L. a dispus desființarea antecontractului și a solicitat restituirea sumelor achitate, vânzătorii-promitenți au restituit suma de 2 500 lei, sumă acceptată de către reclamant fără rezerve.
37. Această împrejurare confirmă atât executarea obligației de restituire în temeiul art. 926 alin. (1) Cod civil, cât și acceptarea de către reclamant a efectelor rezoluțiunii, inclusiv stingerea obligațiilor contractuale și încetarea raporturilor juridice dintre părți, în sensul art. 925 alin. (1) și art. 965 alin. (1) Cod civil. În consecință, antecontractul a devenit ineficient, în sensul art. 357 alin. (1) Cod civil.
38. Totodată, aceste circumstanțe esențiale nu au fost expuse de reclamant la momentul înaintării cererii de chemare în judecată, ceea ce contravine principiului bunei-credințe și denotă lipsa unui temei juridic real al pretențiilor formulate.
39. De asemenea, pârâtul subliniază că pretinsa neexecutare a obligației de încheiere a contractului definitiv este imputabilă chiar reclamantului, care a operat rezoluțiunea antecontractului. Or, potrivit art. 901 alin. (3) Cod civil, creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare în măsura în care el însuși a cauzat neexecutarea obligației.
40. În aceste condiții, dreptul reclamantului de a solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract definitiv, în temeiul art. 1000 alin. (1) Cod civil, nu mai poate fi valorificat.
41. Suplimentar, pârâtul invocă faptul că antecontractul nr. 1-253 din 05.08.2022 nu conține clauzele esențiale ale contractului definitiv, contrar art. 999 alin. (2) Cod civil, ceea ce îi afectează natura juridică. Or, simplele stipulații sau negocieri nu constituie un antecontract în sensul legii, iar suma de 2 500 lei are caracter de avans, nefiind aptă să confirme existența unei obligații de transmitere a dreptului de proprietate asupra cotei-părți din „SH Imobil" S.R.L.
42. În ansamblu, aceste circumstanțe demonstrează caracterul neîntemeiat al acțiunii și justifică respingerea acesteia, precum și constatarea ineficienței antecontractului invocat de reclamant.
43. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei, avocatul Rența Victor a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integral a acesteia.

44. În ședința de judecată reprezentantul pîrîtului Harghel Serghei, avocatul Caldîba Vitalie a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de reclamantă ca fiind neîntemeiată şi nefondată.
45. Pîrîta Muntean Stela fiind înștiințată legal, în ședință de judecată nu s-a prezentat.
46. Intervenientul accesoriu S.R.L.”SH Imobil” în ședință de judecată nu s-a prezentat fiind înștiințat legal.

I. Aprecierea instanței de judecată.

47. Audiind participanții la proces, examinând materialele cauzei prin prisma normelor legale ce guvernează speța, inclusiv în prezența unor relații contractuale, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este una neîntemeiată și urmează ă fie respinsă integral din următoarele considerente.
48. Potrivit prevederilor art. 26 alin. (1) și (2) CPC RM procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.
49. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
50. Potrivit art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.
51. Rezultând din prevederile enunțate, instanța remarcă faptul că în calitate de entitate propusă în sensul oferirii unei soluții legale, ultima urmează să țină cont de prevederile art. 239 CPC al RM Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
52. Potrivit art. 240 alin. (1) CPC la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
53. Potrivit înscrisurilor cercetate în ședința de judecată, instanța reține că la data de 05 august 2022 Harghel Serghei și Muntean Stela în calitate de asociați ai companiei

S.R.L.”SH Imobil”, avînd caliatte de vînzători-promitenți și S.R.L.”Green Hills Mall” în calitate de cumpărător-promitent au încheiat Antecontract de vînzare-cumpărare potrivit căruia au convenit că Vînzătorii-promitenți se obligă, în mod ferm și irevocabil, în condițiile stabilite de prezentul antecontract, să încheie un act juridic translativ de proprietate (contract de vînzare-cumpărare definitiv) cu Cumpărătorul-promitent, iar Cumpărăorul-promitent se obligă, în condițiile prezentului antecontract, să primească în proprietate și să achite prețul pentru capitalul social în mărime de *****% din S.R.L.”SH Imobil” IDNO *****. În temeiul prezentului antecontract părțile se obligă să încheie contractul de vînzare-cumpărare definitiv în termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice, din momentul recepționării de către vînzătorii-promitenți din partea IP ”Agenția Servicii Publice” a unui act, care confirmă faptul că nu există impedimente juridice de înstrăinare (sechestre, interdicții, grevări, etc.) aplicate asupra obiectului contractului- cota parte de *****% din S.R.L.”SH Imobil” IDNO *****. (f.d.10-13)

54. Potrivit răspunsului Agenției Servicii Publice din 14 noiembrie 2024 adresat administratorului S.R.L. ”Green Hills Mall”, potrivit datelor din sistemul informațional automatizat de evidență a serviciilor prestate ”Oficiu Web” în perioada 31.07.2023-14.10.2024, S.R.L.”SH Imobil” nu a solicitat prestarea serviciului de furnizare a informației privind interdicțiile aplicate Societății de instanțele judecătorești și executorii judecătorești. (f.d.16)
55. La data de 10 octombrie Agenția Servicii Publice i-au comunicat administratorului S.R.L. ”Green Hills Mall” că în baza Notificării D-voastră din 29.09.2023 (nr.15109-23) a fost notat în Registrul de stat al persoanelor juridice antecontractul de vînzare-cumpărare a părților sociale deținute de cet. Harghel Serghei, Muntean Stela în capitalul social al S.R.L.”SH Imobil” (IDNO:*****) din 05.08.2022, în conformitate cu art.435 alin.(1) pct.4 Cod civil al RM. (17)
56. Potrivit Ordinului de plată nr.5 din 11.08.2022 S.R.L.” Green Hills Mall” i-a transferat lui Muntean Igor suma de 1 250,00 lei cu destinația: plata pentru cota-parte Muntean Stela, S.R.L.”SH Imobil”, în baza antecontractului de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022. (f.d.18)
57. Potrivit Ordinului de plată nr.6 din 11.08.2022 S.R.L.” Green Hills Mall” i-a transferat lui Harghel Serghei suma de 1 250,00 lei cu destinația: plata pentru cota-parte Harghel Serghei, S.R.L.”SH Imobil”, în baza antecontractului de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022. (f.d.19)
58. La data de 04 septembrie 2023 vînzătorii promitenți Muntean Stela și Harghel Serghei i-au răspuns cumpărătorului promitent S.R.L.”Green Hills Mall” potrivit căruia printre aletele a fost indicat:” ... vis a vis de notificarea Dvs din 29.08.2023 vă informăm că am fost profund indignați să observăm că prin răspunsul întîrziat oferit de Dvs , în loc să întreprindeți măsuri de corectarea a comportamentului Dvs și sămanifestați deschiderea necondiționată de încheiere a contractului de vînzare-cumpărare, Dvs ați perpetuat în

acționarea vădit frauduloasă și ați solicitat în mod neîntemeiat punerea la dispoziția Dvs a unor documente, precum și îndeplinirea unor acțiuni neprevăzute nici de antecontract, nici de legislația în vigoare. Întâi de toate vă informăm că lipsește obligația noastră de a vă prezenta informația în formă fizică la sediul dvs. Ne rezervăm dreptul să vă expediem informația prin poștă electronică și/sau poștă terestră. Cu referire la solicitarea sub nr.1, vă informăm că lista litigiilor vă va fi prezentată. Cu referire la solicitarea sub nr.2 vă informăm că pct.3.1.2 la care faceți referire nu prevede obligația noastră de a vă prezenta bilanțurile contabile și descifrările solicitate. Acest punct prevede expres doar obligația de a achita toate datoriilor S.R.L.”SH-Imobil”. În acest sens, ne manifestăm deschiderea de a prezenta o declarație sub propria răspundere care să menționeze că datoriile au fost achitate. Cu referire la solicitarea sub nr.3, vă informăm că pct.3.1.4 nu prevede prezentarea tuturor documentelor solicitate de dvs., ci doare cele ”necesare încheierii contractului de vînzare-cumpărare”. În acest sens, legislația civilă prevede prezentarea notarului (dacă contractul va fi încheiat la notar, or contractul de vînzare-cumpărare nu este obligatorie să fie încheiat în formă autentică) a documentelor conform art.32 al Legii nr.246/2018 privind procedura notarială. Totodată menționăm că din lista solicitărilor a fi prezentată, relevantă este prezentarea actului de constituire exclusiv. Toate celelalte sunt solicitate în mod abuziv și au ca scop tergiversarea încheierii contractului definitiv. Reiterăm că pentru orice tergiversare intenționată din partea Dvs. vom solicita încasarea unor prejudicii din contul Dvs. cu referire la solicitarea sub nr.4 menționează că subsemnații nu sunt obligați să prezinte nici un act din cele solicitate, și niciuna din acestea nu este obligatorie pentru încheierea contractului, or nici pct.3.1.4., nici pct.5.1 – 2.1.0 nu pune în sarcina subsemnaților asemenea obligație. Cu referire la solicitarea sub nr.5, notăm că pct.5.2, 5.3 și 5.4 nu prevede obligația subsemnaților de a semna un contract de fidejusiune sau un proces-verbal de aprobare a contractului de fidejusiune. Subliniem că pct.5.2, 5.3 și 5.4 reprezintă în sine o garanție din partea subsemnaților. Cu referire la solicitarea sub nr.6 notăm că ziua de 9 septembrie este o zi de sâmbătă , iar notarrul care ați făcut referire nu lucrează în zilele de sâmbătă. De asemenea menționează că avînd în vedere faptul că notificarea Dvs. din 29.08.2023, am recepționat-o abia la 01.09.2023 consideră că intervalul de 04.09.2023-08.09.2023 este prea scurt, în special avînd în vedere programul încărcat al notarilor. Astfel vă invităm să vă prezentați la notarul care a autentificat antecontractul, și anume la doamna Hanganu Carolina (str.Kiev nr.9/1 et.3, mun.Chișinău) la data de 20.09.2023 ora 10:00, pentru încheierea contractului de vînzare-cumpărare definitiv. (f.d.22-23)

59. La data de 26.09.2023 S.R.L.”Green Hills Mall” s-a adresat cu o notificare către Notarul Carolina Hanganu cu formularea solicitărilor: dacă vânzătorii promitenți au programat pentru data de 20.09.2023 ora 10:00 încheierea și autentificarea notarială a contractului de vînzare-cumpărare definitivă a cotei-părți de *****% din capitalul social al companiei S.R.L.”SH Imobil”?; dacă vînzătorii promitenți au depus în prealabil toate actele necesare

pentru încheierea contractului de vînzare-cumpărare definitivă a cotei-părți de *****% din capitalul social al companiei S.R.L.”SH Imobil”?; dacă vînzătorii promitenți Harghel Serghei și Muntean Stela s-au prezentat pe data de 20.09.2023 ora 10:00 la biroul notarial Carolina Hanganu cu scopul de a semna contractul de vînzare-cumpărare definitivă a cotei-părți de *****% din capitalul social al companiei S.R.L.”SH Imobil”?; dacă cumpărătorul promitent în persoana administratorului Mihalachi Iurie și juristul companiei S.R.L.”Green Hills Mall” Sergiu Gumeniță s-au prezentat pe data de 20.09.2023 ora 10:00 la biroul notarial Carolina Hanganu cu scopul de a semna contractul de vînzare-cumpărare definitivă a cotei-părți de *****% din capitalul social al companiei S.R.L.”SH Imobil”?. (f.d.20)

60. Iar la data de 12 octombrie 2023 Notarul Carolina Hanganu a expediat un răspuns la notificarea adresată de către S.R.L.”Green Hills Mall” și a indicat următoarele:”... că niciuna din persoanele din persoanele menționate sus menționate nu a solicitat notarului Carolina Hanganu o programul pentru semnarea contractelor de vînzare-cumpărare pentru data de 20.09.2023 ora 10:00 deoarece programarea se face în prealabil, luînd în considerație și starea de sănătate a notarului (piciorul fracturat). (f.d.21)
61. Potrivit Ordonanței procurorului în Procuratura municipiului Chișinău, oficiul Principal, *****, din 31 iulie 2023, în punctul 4 și punctul 6 din partea dispozitivă, a fost scos de sub urmărire penală Harghel Serghei și Muntean Stela învinuiți de comiterea infracțiunilor prevăzute de art.42, 46 și 190 alin.(5) și 335 alin.(3) Cod penal. (f.d.29-30)
62. Iar prin Ordonanța procurorului adjunct interimar al Procurorului-șef al Procuraturii municipale Chișinău, Aurel Burlacu a fost respinsă ca neîntemeiată plângerea administratorului S.R.L.”Green Hills Mall” Mihalachi Iurie, în care invocând netemeinicia ordonanței din 31.07.2023, solicită anularea acesteia.(f.d.24-28)
63. La data de 08 august 2023 vînzătorii-promitenți Muntean Stela și Harghel Serghei s-au adresat către cumpărătorul promitent S.R.L.”Green Hills Mall” cu somația-notificară de a înceta imediat și necondiționat influența asupra realizării condiției suspenisve stipulate în antecontractul de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022 și de a îi informa în termen de 1 (o) zi despre data cînd sunteți disponibil pentru a încheia contractul de vînzare-cumpărare a cotei-părți de *****% din capitalul social din S.R.L.”SDG Imobil” pentru care s-a efectuat deja plata integrală a prețului contractului convenit în antecontractul de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022, însă data încheierii contractului definitiv să nu fie mai tîrziu de 05.09.2023. (f.d.31-32)
64. La data de 03 octombrie 2024 S.R.L.”Green Hills Mall”s-a adresat cu notificare către Harghel Serghei și Stela Muntean cu privire la executarea obligațiilor contractuale și încheierea contractului de vînzare-cumpărare definitiv în termen de 5 zile calendaristice de la primirea acestei notificări, să-i comunice în scris acordul pentru semnarea contractului de vînzare-cumpărare definitiv a capitalului social în mărime de *****% din S.R.L.”SH Imobil”. (f.d.35-36)

65. La data de 01.09.2023 administratorul S.R.L.”Green Hills Mall”, Iurie Mihalachi i-a expediat în adresa lui Serghei Harghel și Stela Muntean în calitate de vânzătorii-promitenți, o notificare potrivit căreia în cazul în care indică notarul și adresa unde va avea loc încheierea contractului-definitiv la data de 05.09.2023, S.R.L. ”Green Hills Mall” este dispusă să se prezinte la notar pentru încheierea contractului. Totodată solicită ca la data încheierii contractului-definitiv (05.09.2023) să prezinte actele indicate în Notificarea S.R.L. ”Green Hills Mall” din 29.08.2023. (f.d.37)
66. La data de 29.08.2023 cumpărătorul promitent S.R.L.”Green Hills Mall” s-a adresat cu Notificarea către vînzătorii-promitenți Harghel Serghei și Muntean Stela, potrivit căreia s-a comunicat faptul că „GREEN HILLS MALL” S.R.L. își exprimă disponibilitatea de a executa obligațiile asumate prin Antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 1-253 din 05.08.2022 și de a se prezenta la notar la data de 09.09.2023, conform notificării/somației recepționate, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a cotei-părți de *****% din capitalul social al „SH IMOBIL” S.R.L. În acest context, „GREEN HILLS MALL” S.R.L. solicită executarea obligațiilor prevăzute la pct. 3.1.1–3.1.4 din antecontract, după cum urmează: Transmiterea listei complete a litigiilor pendinte (civile, penale, administrative etc.) în care este implicată „SH IMOBIL” S.R.L., precum și a copiilor legalizate ale actelor aferente acestor litigii, în conformitate cu pct. 3.1.1 și 3.1.4 din antecontract. Documentele urmează a fi prezentate la data de 06.09.2023, ora 15:00, la sediul „GREEN HILLS MALL” S.R.L., *****.
67. Totodată, se solicită asigurarea legalității procedurii de împuternicire a administratorului „SH IMOBIL” S.R.L. pentru transmiterea documentelor. Achitarea integrală a datoriilor „SH IMOBIL” S.R.L. față de persoane fizice și juridice, cu prezentarea documentelor justificative prevăzute la pct. 3.1.2 și 3.1.4 din antecontract, inclusiv: bilanțul contabil la data de 31.12.2022 și nota explicativă; bilanțul actualizat fără datorii până la data semnării contractului definitiv, confirmat de administrator, contabil și adunarea generală; descifrările contabile pentru toate articolele bilanțului; situația detaliată a debitorilor și creditorilor; dovada achitării tuturor datoriilor. Documentele urmează a fi prezentate la data de 06.09.2023, ora 15:00, la sediul „GREEN HILLS MALL” S.R.L. Prezentarea copiilor legalizate și a originalelor documentelor societății, în vederea verificării, conform pct. 3.1.4 din antecontract, inclusiv: actul de constituire (statutul) și modificările acestuia; procesele-verbale ale adunărilor generale; certificatul de înregistrare; documentele privind drepturile asupra patrimoniului; registrele și avizele auditorului; actele emise de Serviciul Fiscal de Stat; Contractul de cesiune nr. 1 din 19.03.2015 privind terenul nr. cadastral ***** (cu „SDG COMERȚ” S.R.L.); Contractul de cesiune nr. 2 din 19.03.2015 privind terenul nr. cadastral ***** (cu „SDG CONSULTING” S.R.L.). Documentele urmează a fi prezentate la data de 06.09.2023, ora 15:00, la sediul „GREEN HILLS MALL” S.R.L. Prezentarea dovezilor privind stingerea obligațiilor și lipsa litigiilor, în copii legalizate, conform pct. 3.1.4 și pct. 5.1–5.10 din antecontract,

inclusiv: dovada stingerii datoriilor față de creditori; dovada încetării irevocabile a litigiilor în care „SH IMOBIL” S.R.L. este parte. În vederea executării pct. 5.2–5.4 din antecontract, se solicită prezentarea: contractului de fidejusiune încheiat între „SH IMOBIL” S.R.L. și asociații Serghei Harghel și Stela Muntean; procesului-verbal al adunării generale prin care se aprobă acest contract. Se solicită prezentarea vânzătorilor-promitenți la data de 09.09.2023, ora 11:00, la sediul notarului Covali Ludmila, *****, în vederea încheierii contractului definitiv. Totodată, în conformitate cu pct. 4.2 din antecontract, „GREEN HILLS MALL” S.R.L. anexează dovada adresării către organul competent pentru ridicarea interdicțiilor asupra cotei-părți de *****% din „SH IMOBIL” S.R.L., IDNO *****.De asemenea, se aduce la cunoștință că, în cazul eschivării vânzătorilor-promitenți de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, aceștia vor datora cumpărătorului-promitent o penalitate de 10 000 lei pentru fiecare zi de întârziere până la semnarea contractului definitiv. (f.d.38)

68. Iar la data de 29.08.2023 partea vătămată S.R.L.”Green Hills Mall” și partea vătămată Mihalachi Iurie depus o cerere către Procuratura mun.Chișinău, oficiul principal, cu solicitarea Scoaterea de sub sechestru/interdicție de vînzare-cumpărare a cotelor părți de *****% din compania ”SH Imobil” SRL, în scopul cumpărării de către ”Green Hills Mall” SRL a cotelor de participare în mărime de *****% în capitalul social al ”SH Imobil” SRL, la prețul capitalului social. Scoaterea de sub sechestru/interdicție de vînzare-cumpărare a cotelor părți de *****% din compania ”SDG Comerț” SRL, în scopul cumpărării de către "Green Hills Mall" SRL a cotelor de participare în mărime de *****% în capitalul social al ”SDG Comerț” SRL, la prețul capitalului social. Scoaterea de sub sechestru/interdicție de vînzare-cumpărare a cotelor părți de *****% din compania ”SDG Consulting” SRL, în scopul cumpărării de către ”Green Hills Mall” SRL a cotelor de participare în mărime de *****% în capitalul social al ”SDG Consulting” SRL, la prețul capitalului social. A indica în Ordonanță, că ridicarea sechestrelor asupra cotelor de participare în mărime de *****% în capitalul social al ”SDG Consulting” SRL, ”SDG Consulting" SRL și ”SH IMOBIL” SRL, se dispune strict în scopul cumpărării lor de către ”Green Hills Mall” SRL. (f.d.39)
69. Totodată în ședință de judecată a fost cercetată Declarația cu privire la rezoluțiunea Antecontractului de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022 formulată de către administratorul S.R.L.”Green Hills Mall” – Iurie Mihalachi în adresa dlui Sergiu Harghel și dnei Stela Munteanu, indicînd prevederile art.918 și art.925 Cod civil și faptul că este evident că vînzătorii-promitenți nu își vor executa obligațiile asumate în temeiul pct.1.2 din Antecontractul de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022, intervine cu prezenta Declarație care din momentul recepționării ei, produce efectele rezoluțiunii Antecontractului de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022 și stingerea tuturor obligațiilor care rezultă din aceasta. Totodată solicită să restituie sumele de bani achitate

de S.R.L.”Green Hills Mall” în baza Antecontractului de vînzare-cumpărare nr.1-253 din 05.08.2022. (f.d.110-113)

70. Potrivit răspunsului Procuraturii municipiului Chișinău din 11.08.2023 adresat avocatului Tatarciuc Ghenadie, Procurorul în Procuratura municipiului Chișinău, oficiul Principal Ciobanu Mircea a menționat că sechestrul asupra cotelor-părți ale S.R.L.”SH Imobil” sunt menținute în baza cererii lui Iurie Mihalachi și S.R.L. ”Green Hills Mall” din 28.07.2023. (f.d.114)
71. La fel a fost cercetată și cererea administratorului S.R.L.”Green Hills Mall” – Iurie Mihalachi din 28.07.2023 adresată Procuraturii mun.Chișinău, oficiul principal, procurorului Ciobanu Mircea, privind menținerea sub sechestrul a cotelor-părți de *****% din compania S.R.L.”SH Imobil” timp de o lună după intrarea în vigoare a ordonanței de încetare a procesului penal în partea învinuirii pe art.190 alin.(5) Cod penal. (f.d.115-117)
72. Potrivit Ordonanței procurorului în Procuratura municipiului Chișinău, oficiul principal, ***** din 31 iulie 2023, Harghel Serghei și Muntean Stela au fost scoși de sub urmărire penală pe capătul de acuzare privind comiterea infracțiunii prevăzute de art.46, art.42 alin.(3) și art.190 alin.(5) Cod penal și în punctul 10 din Ordonanță s-a menținut sub sechestru cotele-părți de ***** care aparțin lui Harghel Serghei și Muntean Stela în capitalul social al S.R.L.”SH Imobil” timp de o lună de la data în vigoare a hotărîrii respective și la expirarea termenului indicat scoaterea acestora de sub sechestru, în legătură cu decăderea necesității menținerii bunurilor sub sechestru. (f.d.118-122)
73. Ulterior petiționarii Iurie Mihalachi și S.R.L”Green Hills Mall” a depus plîngere asupra Ordonanței procurorului în Procuratura municipiului Chișinău, oficiul principal, ***** din 31 iulie 2023 cu solicitarea de a fi anulată. (f.d.123-131)
74. Potrivit confirmărilor din 18.09.2023 emise de B.C.”Moldonconbank” S.A. către S.R.L. ”Green Hills Mall” a fost efectuată plata sumei de a cîte 1250,00 lei în total suma de 2 500,00 lei cu titlu de restituire sumei, în temeiul declarației de rezoluțiune din 10.05.2023 a antecontractului nr.1-253 din 05.08.2022. (f.d.132-133)
75. Din ansamblul înscrisurilor cercetate în ședința de judecată rezultă că raportul juridic dintre părți a fost guvernat inițial de antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 1-253 din 05.08.2022, încheiat între Harghel Serghei și Muntean Stela, în calitate de vânzători-promitenți, și S.R.L. „Green Hills Mall”, în calitate de cumpărător-promitent. Prin acest act, părțile și-au asumat obligații reciproce, condiționate însă de realizarea unei condiții suspensive esențiale – confirmarea inexistenței impedimentelor juridice asupra cotei de *****% din capitalul social al S.R.L. „SH Imobil”, printr-un act emis de IP „Agenția Servicii Publice”.
76. Instanța reține că natura juridică a obligației de a încheia contractul definitiv era una condiționată, iar termenul de 20 de zile pentru perfectarea contractului urma să curgă doar din momentul îndeplinirii acestei condiții. Or, din răspunsul Agenției Servicii

Publice din 14.11.2024 rezultă că, în perioada relevantă (31.07.2023–14.10.2024), nu a fost solicitat un asemenea act, ceea ce denotă că mecanismul convenit de părți pentru declanșarea obligației de încheiere a contractului definitiv nu a fost activat.

77. În același timp, din materialele cauzei rezultă că antecontractul a fost notat în Registrul de stat al persoanelor juridice la 10.10.2023, ceea ce confirmă existența și opozabilitatea acestuia față de terți, însă nu echivalează cu îndeplinirea condițiilor necesare pentru executarea obligațiilor principale asumate.
78. Sub aspectul executării obligațiilor pecuniare, instanța reține că S.R.L. „Green Hills Mall" a efectuat, la data de 11.08.2022, două plăți a câte 1 250,00 lei către fiecare dintre vânzătorii-promitenți, în temeiul antecontractului, în sumă totală de 2 500,00 lei. Ulterior, însă, conform confirmărilor bancare din 18.09.2023, această sumă a fost restituită integral cumpărătorului-promitent, în temeiul declarației de rezoluțiune din 10.05.2023, fapt ce atestă revenirea părților la situația anterioară.
79. În ceea ce privește conduita părților în vederea executării antecontractului, instanța constată existența unor neînțelegeri privind întinderea obligațiilor asumate. Astfel, prin notificarea din 29.08.2023, cumpărătorul-promitent a solicitat un volum extins de documente și informații, inclusiv acte contabile detaliate, dovezi privind stingerea datoriilor și alte înscrisuri, depășind, potrivit poziției vânzătorilor-promitenți, cadrul obligațional stabilit prin antecontract. În răspunsul din 04.09.2023, vânzătorii-promitenți au contestat caracterul obligatoriu al acestor solicitări, invocând lipsa unei prevederi exprese în antecontract și calificând demersurile drept excesive și de natură a tergiversa încheierea contractului definitiv.
80. Totodată, instanța reține că părțile nu au reușit să coordoneze în mod efectiv data și condițiile încheierii contractului definitiv. Deși vânzătorii-promitenți au propus data de 20.09.2023 la notarul Hanganu Carolina, din răspunsul notarului din 12.10.2023 rezultă că nu a existat o programare prealabilă și nici prezentarea efectivă a părților în vederea autentificării contractului, ceea ce denotă lipsa unor acțiuni concrete și concordante pentru finalizarea tranzacției.
81. Un element esențial în aprecierea raporturilor dintre părți îl constituie situația juridică a bunului. Din actele procuraturii rezultă că asupra cotelor-părți din S.R.L. „SH Imobil" a fost instituit sechestru, inclusiv la solicitarea cumpărătorului-promitent (cererea din 28.07.2023), ceea ce a împiedicat în mod obiectiv înstrăinarea acestora. Mai mult, prin ordonanța din 31.07.2023, deși s-a dispus scoaterea de sub urmărire penală a vânzătorilor-promitenți, s-a menținut temporar sechestrul asupra cotelor-părți, ceea ce confirmă existența unor impedimente juridice reale în perioada relevantă.
82. În același context, instanța reține că însuși cumpărătorul-promitent a întreprins demersuri pentru menținerea sechestrului și, ulterior, pentru contestarea ridicării acestuia, ceea ce relevă o conduită contradictorie față de obligația de a facilita realizarea condiției suspensive necesare încheierii contractului definitiv.

83. De asemenea, din declarația de rezoluțiune din 10.05.2023 rezultă că S.R.L. „Green Hills Mall” a optat expres pentru desființarea raportului contractual, invocând neexecutarea obligațiilor de către vânzătorii-promitenți și solicitând restituirea prestațiilor efectuate. Această manifestare de voință a produs efecte juridice, fiind urmată de restituirea sumei de 2 500,00 lei, fapt ce confirmă acceptarea efectelor rezoluțiunii de către ambele părți.
84. Ulterior, notificarea din 03.10.2024 prin care cumpărătorul-promitent a solicitat din nou executarea obligațiilor contractuale apare ca fiind disonantă cu conduita anterioară, în condițiile în care raportul contractual fusese deja desființat, iar prestațiile restituite.
85. În esență, reclamanta solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare, în temeiul antecontractului nr. 1-253 din 05.08.2022. Or, potrivit art. *****0 alin. (1) Cod civil, o asemenea acțiune este admisibilă doar în situația în care una dintre părți refuză nejustificat să încheie contractul definitiv, iar antecontractul este valabil și produce efecte juridice la momentul examinării litigiului.
86. Cu toate acestea, din materialele cauzei rezultă că raportul juridic izvorât din antecontractul menționat a fost desființat anterior sesizării instanței, prin declarația de rezoluțiune din 10.05.2023 formulată chiar de către reclamantă. În temeiul art. 918 și art. 925 alin. (1) Cod civil, rezoluțiunea contractului sinalagmatic determină stingerea obligațiilor reciproce și încetarea raporturilor juridice dintre părți.
87. Mai mult, potrivit art. 906 alin. (1) Cod civil, declarația de rezoluțiune produce efecte din momentul în care ajunge la cunoștința celeilalte părți, fără a fi necesară intervenția instanței. În speță, efectele rezoluțiunii au fost nu doar declarate, ci și executate, întrucât, conform art. 926 alin. (1) Cod civil, prestațiile efectuate au fost restituite, reclamanta primind suma de 2 500,00 lei achitată anterior.
88. Acceptarea acestei restituiri fără rezerve confirmă consimțirea reclamantei la desființarea raportului contractual și la producerea efectelor juridice ale rezoluțiunii, în sensul art. 872 alin. (2) și (4) Cod civil. Prin urmare, antecontractul nr. 1-253 din 05.08.2022 a devenit ineficient în sensul art. 357 alin. (1) Cod civil, care nu mai produce efecte juridice la data introducerii acțiunii.
89. În aceste condiții, reclamanta nu mai poate invoca un drept subiectiv actual și exigibil derivat dintr-un antecontract desființat, iar cererea de a se pronunța o hotărâre care să țină loc de contract definitiv este lipsită de temei juridic.
90. Totodată, instanța reține incidența art. 901 alin. (3) Cod civil, potrivit căruia creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de protecție în măsura în care el însuși a cauzat neexecutarea obligației. Or, în speță, imposibilitatea încheierii contractului definitiv derivă inclusiv din conduita reclamantei, care a optat pentru rezoluțiunea antecontractului și a determinat astfel încetarea raportului juridic.
91. În același sens, exercitarea ulterioară a acțiunii întemeiate pe un raport juridic deja desființat contravine principiului bunei-credințe consacrat de art. 10 și art. 11 Cod civil,

reclamanta acționând în contradicție cu propria conduită anterioară (venire contra factum proprium).

92. Prin urmare, în lipsa unui raport obligațional în vigoare și a unei neexecutări nejustificate imputabile pârâților, nu sunt întrunite condițiile legale pentru admiterea acțiunii întemeiate pe art. *****0 Cod civil, ceea ce impune respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.
93. În continuarea analizei probelor administrate, instanța acordă relevanță deosebită înscrisurilor ce țin de conduita reclamantei în cadrul procedurilor penale conexe, în special în ceea ce privește instituirea și menținerea sechestrului asupra cotelor-părți din capitalul social al S.R.L. „SH Imobil”.
94. Astfel, potrivit cererii din 28.07.2023 adresate Procuraturii municipiului Chișinău, oficiul principal (f.d.115–117), administratorul S.R.L. „Green Hills Mall”, Iurie Mihalachi, a solicitat în mod expres menținerea sub sechestru a cotelor-părți de *****% din capitalul social al S.R.L. „SH Imobil” pentru o perioadă de o lună după intrarea în vigoare a ordonanței de încetare a procesului penal. Această cerere denotă fără echivoc voința reclamantei de a conserva situația juridică restrictivă asupra bunului ce urma a face obiectul contractului definitiv.
95. În același sens, din răspunsul Procuraturii municipiului Chișinău din 11.08.2023 (f.d.114) rezultă că sechestrul asupra cotelor-părți ale S.R.L. „SH Imobil” a fost menținut inclusiv în baza cererii formulate de către Iurie Mihalachi și S.R.L. „Green Hills Mall” din 28.07.2023. Acest înscris confirmă în mod direct că menținerea impedimentului juridic asupra bunului nu a fost exclusiv rezultatul unor factori externi, ci și consecința demersurilor active ale reclamantei.
96. Totodată, prin Ordonanța procurorului din 31.07.2023 (f.d.118–122), s-a dispus scoaterea de sub urmărire penală a vânzătorilor-promitenți, însă, în același timp, s-a menținut sechestrul asupra cotelor-părți pentru o perioadă determinată, cu mențiunea expresă că acesta urmează a fi ridicat ulterior expirării termenului stabilit, în legătură cu decăderea necesității măsurii. În pofida acestei perspective clare de încetare a sechestrului, reclamanta a ales să intervină activ pentru menținerea acestuia.
97. Mai mult, conform înscrisurilor de la f.d.123–131, reclamanta, prin administratorul său, a formulat plângere împotriva ordonanței procurorului din 31.07.2023, solicitând anularea acesteia, inclusiv sub aspectul măsurilor dispuse. Această conduită procesuală relevă o opoziție explicită față de ridicarea măsurilor restrictive care împiedicau înstrăinarea cotelor-părți.
98. În același context, prin cererea din 29.08.2023 adresată Procuraturii (f.d.39), reclamanta a solicitat scoaterea de sub sechestru a cotelor-părți, însă cu o formulare condiționată – exclusiv în scopul realizării tranzacției în favoarea sa. Această poziție evidențiază o abordare selectivă și contradictorie, reclamanta urmărind menținerea controlului asupra situației juridice a bunului, în funcție de propriul interes.

99. Prin urmare, din coroborarea acestor înscrisuri rezultă că reclamanta nu doar că a avut cunoștință despre existența sechestrului, dar a și contribuit în mod direct la menținerea acestuia, prin demersuri explicite adresate organelor de urmărire penală. Această conduită este de natură să influențeze decisiv analiza culpei în neexecutarea antecontractului, întrucât, potrivit art. 901 alin. (3) Cod civil, partea care a cauzat sau a contribuit la neexecutarea obligației nu poate invoca ulterior mijloacele juridice de protecție întemeiate pe această neexecutare.

100. În consecință, menținerea sechestrului asupra cotelor-părți din S.R.L. „SH Imobil", care a constituit un impediment juridic obiectiv în calea încheierii contractului definitiv, apare ca fiind, cel puțin în parte, rezultatul conduitei reclamantei, ceea ce exclude caracterul nejustificat al neexecutării imputate pârâților și, implicit, temeinicia pretențiilor deduse judecății.

101. În considerarea argumentelor de fapt și de drept expuse, precum și a probelor administrate în cauză, se impune concluzia că pretențiile formulate de reclamanta S.R.L. „Green Hills Mall" sunt neîntemeiate, fiind întemeiate pe un raport juridic care nu mai produce efecte, ca urmare a rezoluțiunii antecontractului nr. 1-253 din 05.08.2022 și a stingerii obligațiilor reciproce ale părților.

102. În aceste condiții, nefiind întrunite condițiile legale pentru admiterea acțiunii, inclusiv cele prevăzute de art. 1000 Cod civil, iar neexecutarea obligației invocate fiind determinată inclusiv de conduita reclamantei, cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

103. Totodată, în temeiul art. 94 Cod de procedură civilă, având în vedere soluția de respingere a acțiunii, se impune compensarea cheltuielilor de judecată suportate de pârâți din contul reclamantei, în măsura în care acestea au fost dovedite și justificate în cadrul procesului.

104. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L."Green Hills Mall" împotriva lui Harghel Serghei și Munteanu Stelei, intervenient accesoriu S.R.L."SH Imobil" cu privire la încheierea contractului de vînzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Președintele ședinței,
judecător **Brăgaru Alina**