Dosarul nr.2-14441/2023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

19 iunie 2026

mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu
Cu participarea
Avocaților: - Iurie Bucliș și Cristian Iustin

examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea depusă de Mocanu Vladimir către Societatea Comercială ”INTEROPTIC” S.R.L., intervenient accesoriu notarul public Palic Fedora privind restituirea sumei conform recipisei din 19.05.2023 și acțiunea reconvențională privind încasarea prejudiciului material, venitului ratat și cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

La 14 iulie 2023, Mocanu Vladimir în numele lui Porcescu Igor a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății Comerciale ”INTEROPTIC” S.R.L., intervenient accesoriu notarul public Palic Fedora privind restituirea sumei conform recipisei din 19.05.2023.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 19.05.2023 pârâta prin intermediul lui Bejenari Angela, administrator și fondator al SC „INTEROPTIC„, S.R.L. și soțul acesteia Bejenari Serghei (cofondator al întreprinderii) și-a asumat scris obligațiunea în termen de până la data de 15.06.2023 să încheie, autentificat notarial, în calitate de vânzător cu Mocanu Vladimir, în calitate de cumpărător, contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral 0100106.059.02.031- încăperea nelocativă cu suprafața de 34,5 m.p. amplasată pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Decebal,23/1 (et.2 în Centrul comercial „Jumbo„).Tot în scris a fost convenit prețul de vânzare în sumă de 35000 euro și, pârâta a primit de la reclamant, în contul prețului imobilului, suma de 3000 euro.

Menționează că, în temeiul obligațiunilor asumate de pârâtă și al înțelegerii intervenite între părți, la data de 12.06.2023 reclamantul s-a adresat notarului Palii Fedora, cu sediul în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 148/3, în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În urma examinării actelor prezentate, notarul a solicitat prezentarea din partea SC „INTEROPTIC” S.R.L. a declarației de renunțare la dreptul de preemțiune al I.M. „Leutis” S.R.L., prevăzut în pct. 1.11 din contractul de vânzare-cumpărare din 21.02.2005, prin care pârâta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului. Dreptul de preemțiune al I.M. „Leutis” S.R.L. este înscris în Registrul bunurilor imobile sub forma unei notări.

Afirmă că, în perioada 12.06.2023–19.06.2023, reclamantul s-a prezentat zilnic la notar, în baza asigurărilor oferite de pârâtă că, declarația de renunțare la dreptul de preemțiune v-a fi prezentată și că va fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare. Aceleași asigurări au fost comunicate și notarului. Cu toate acestea, pârâta, fie nu s-a prezentat la datele stabilite, fie reprezentantul său nu a deținut împuternicirile necesare, fie s-a încercat substituirea titularului dreptului de preemțiune cu o altă persoană juridică, fără temei legal. Totodată, pârâta nu a expediat titularului dreptului de preemțiune informația scrisă privind oferta completă de vânzare a bunului, în conformitate cu art. 1145 din Codul civil. Aceste împrejurări au făcut imposibilă perfectarea contractului de vânzare-cumpărare din culpa pârâtei, care, deși și-a asumat în scris obligația de a încheia contractul, nu a înlăturat impedimentele juridice existente și nu a restituit reclamantului suma primită în temeiul recipisei din 19.05.2023.

Subliniază că, derularea negocierilor și a demersurilor privind perfectarea contractului este confirmată și prin corespondența electronică purtată între reclamant și reprezentantul pârâtei- dl Bejenari Serghei, înscrisuri anexate la prezenta cerere. Întrucât pârâta nu și-a executat obligațiile asumate și nu a restituit benevol suma încasată, la data de 27.06.2023 reclamantul a expediat pârâtei o somație de restituire a sumei achitate, acordând un termen de 5 zile de la recepționare. Somația a fost recepționată de pârâtă la data de 28.06.2023, însă până la 04.07.2023 aceasta nu a dat curs solicitării, fapt ce a determinat formularea prezentei acțiuni în instanță. Solicită încasarea de la pârâta SC „INTEROPTIC" S.R.L. a sumei de 3000 euro achitate conform recipisei din 19.05.2023, precum și a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu prezentul litigiu.

În drept, pretențiile înaintate de reclamant sunt întemeiate pe prevederile art. 774, 775, 858, 859, 861, 901, 934 și 942 din Codul civil al Republicii Moldova, care reglementează executarea obligațiilor, răspunderea contractuală, efectele neexecutării obligațiilor și restituirea prestațiilor efectuate în temeiul unui raport obligațional neexecutat din culpa debitorului.

La data de 30 mai 2025, în ședința d e judecată, Societatea Comercială "INTEROPTIC" S.R.L. a depus acțiune reconvențională, prin care solicită încasarea prejudiciului material, venitului ratat și cheltuielilor de judecată. Indică că, reclamantul V.Mocanu invocă existența unui pretins angajament din 19.05.2023, încheiat între părți, prin care s-ar fi convenit încheierea unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral 0100106.059.02.031, amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 23/1, la prețul de 35 000 euro, fiind achitată suma de 3 000 euro cu titlu de arvună.Reține că, în perioada 12.06.2023–19.06.2023 s-a prezentat zilnic la notarul Palie Feodora pentru perfectarea tranzacției, însă aceasta nu ar fi putut fi finalizată din motivul neprezentării declarației de renunțare la dreptul de preemțiune din partea I.M. „Leutis" S.R.L., titular al unui drept notat asupra bunului imobil. Acesta consideră că imposibilitatea încheierii contractului se datorează culpei pârâtei, motiv pentru care solicită restituirea sumei achitate. SC „INTEROPTIC" S.R.L. contestă integral aceste susțineri, arătând că imposibilitatea perfectării contractului este imputabilă exclusiv reclamantului Vladimir

Mocanu, care nu și-a onorat obligațiile asumate și s-a eschivat de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare la datele stabilite de comun acord. Reclamantul V.Mocanu a manifestat un comportament dolosiv, inducând în eroare societatea cu privire la intenția reală de finalizare a tranzacției, fapt care a determinat suportarea unor cheltuieli inutile și a unor prejudicii materiale. Iar în contextul pregătirii încheierii contractului, pârâta a suportat cheltuieli directe constând în suma de 6 100 lei achitată către SC „DIGHIVA" S.R.L. pentru eliberarea bunului imobil, suma de 271 lei achitată Agenției Servicii Publice pentru eliberarea extraselor și certificatelor, suma de 640 lei achitată notarului pentru asistență la perfectarea contractului, precum și sumele de 360 lei și 455 lei pentru acte notariale și certificarea situației juridice a bunului. Astfel, aceste cheltuieli au fost efectuate exclusiv în considerarea promisiunii reclamantului de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, însă prin refuzul nejustificat de a se prezenta la notar și de a semna actul juridic la data stabilită, reclamantul a determinat caracterul inutil al acestora.

SC „INTEROPTIC" S.R.L. invocă totodată existența unui prejudiciu sub forma venitului ratat, întrucât, ca urmare a pregătirii bunului pentru înstrăinare și eliberării spațiului comercial, activitatea economică a fost suspendată în perioada iunie–august 2023. În perioadele anterioare similare, bunul a generat venituri de aproximativ 95 000 lei, respectiv 94 969,40 lei, ceea ce confirmă existența unui prejudiciu cert sub forma profitului ratat, cauzat de conduita reclamantului.

În drept, pârâta își întemeiază acțiunea reconvențională pe dispozițiile art. 172 și 173 din Codul de procedură civilă, întrucât aceasta urmărește compensarea pretențiilor inițiale și derivă din același raport juridic litigios, fiind conexă cauzei principale și aptă de soluționare simultană în vederea unei judecări complete și eficiente a litigiului.Pe fond, raportul juridic litigios atrage incidența normelor Codului civil privind executarea obligațiilor cu bună-credință, răspunderea civilă contractuală și delictuală, precum și repararea integrală a prejudiciului, inclusiv sub forma cheltuielilor efective și a venitului ratat, condiționată de existența faptei ilicite, a prejudiciului, a raportului de cauzalitate și a vinovăției. Din ansamblul probelor administrate rezultă că reclamantul V.Mocanu nu și-a executat obligațiile asumate, s-a eschivat de la semnarea contractului și a determinat suportarea unor cheltuieli inutile, precum și pierderea unui venit cert, realizabil în condiții normale de exploatare a bunului. Solicită admiterea acțiunii reconvenționale și încasarea din contul reclamantului V.Mocanu a prejudiciilor materiale în sumă de 7 555,00 lei, a venitului ratat în sumă de 95 000,00 lei și cheltuielile de judecată- 5 000,00 lei, taxa de stat/taxa de timbru achitate.

În ședința de judecată reclamantul V.Mocanu și reprezentantul său- avocatul Iurie Buclis au susținut acțiunea de bază din motivele de drept și de fapt invocate și au solicitat admiterea. Referitor la acțiunea reconvențională, nu au recunoscut-o, au solicitat respingerea ca fiind neîntemeiată și au menționat că, la data de 19.05.2023, pârâta SC „INTEROPTIC" S.R.L., prin intermediul administratorului și fondatorului Bejenari Angela, împreună cu Bejenari Serghei, cofondator al întreprinderii, și-a asumat în

scris obligația de a încheia până la data de 15.06.2023, în formă autentică notarială, un contract de vânzare-cumpărare cu reclamantul Vladimir Mocanu, având ca obiect bunul imobil cu nr. cadastral 0100106.059.02.031, încăpere nelocativă cu suprafața de 34,5 m.p., amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Decebal nr. 23/1, etajul 2, în centrul comercial „Jumbo". Totodată, s-a convenit prețul de vânzare în sumă de 35 000 euro, din care reclamantul a achitat pârâtei suma de 3 000 euro cu titlu de arvună. La 12.06.2023, părțile s-au adresat de comun acord notarului Palii Feodora. În cadrul verificării actelor, notarul a solicitat prezentarea declarației de renunțare la dreptul de preemțiune din partea I.M. „Leutis" S.R.L., drept prevăzut în pct. 1.11 din contractul de vânzare-cumpărare din 21.02.2005, în baza căruia pârâta a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului. Totodată, dreptul de preemțiune al I.M. „Leutis" S.R.L. este înscris în registrul bunurilor imobile ca notificare. În conformitate cu art. 1143 din Codul civil, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile oferite terțului, acesta având posibilitatea de a renunța la drept.Afirmă că, în perioada 12.06.2023–19.06.2023, reclamantul s-a prezentat zilnic la notar, în baza înțelegerii părților, având asigurarea din partea pârâtei că declarația de renunțare v-a fi prezentată și contractul va fi încheiat. Totodată, notarul a pus la dispoziție modelul declarației de renunțare. Cu toate acestea, pârâta nu s-a prezentat în mod constant, iar reprezentanții săi nu au prezentat actele necesare, existând situații de amânare, lipsă de împuterniciri sau încercări de substituire a titularului dreptului de preemțiune cu o altă entitate juridică. Relatează că, pârâta nu și-a îndeplinit obligația asumată, nu a înlăturat viciul juridic al bunului și nu a expediat notificarea către titularul dreptului de preemțiune, conform exigențelor legale. Această situație a făcut imposibilă încheierea contractului de vânzare-cumpărare din culpa exclusivă a pârâtei, care nu a asigurat condițiile juridice necesare finalizării tranzacției. Ulterior, la data de 27.06.2023, reclamantul a expediat pârâtei somația de restituire a sumei de 3 000 euro achitate la 19.05.2023, acordând un termen de 5 zile de la recepționare. Somația a fost recepționată la 28.06.2023, însă nu a fost executată până la momentul adresării în instanță. În acțiunea reconvențională SC „INTEROPTIC" S.R.L. indică că neîncheierea contractului se datorează culpei reclamantului, care ar fi acționat cu rea-credință și ar fi refuzat semnarea contractului, cauzând prejudicii societății. Reclamantul Mocanu Vladimir contestă integral aceste pretenții, considerându-le neîntemeiate, speculative și lipsite de suport probator. Se arată că întregul litigiu derivă din înscrisul din 19.05.2023, care stabilește expres condițiile de încheiere a contractului și termenul limită de 15.06.2023, precum și din faptul transmiterii sumei de 3 000 euro cu titlu de arvună. Susține că pârâta a omis să comunice existența viciului juridic al bunului la momentul asumării obligației contractuale, iar ulterior, acesta a fost constatat în cadrul verificărilor notariale, fiind identificat dreptul de preemțiune al I.M. „Leutis" S.R.L. ,instituit prin contractul din 21.02.2005. Conform art. 1124 din Codul civil, vânzătorul este obligat să predea bunul liber de vicii juridice și de drepturile terților, obligație care nu a fost respectată. Iar în acest context, reclamantul arată că pîrîtei i s-a propus prezentarea declarației de renunțare la dreptul de preemțiune, inclusiv prin model furnizat de notar, însă pârâta nu a asigurat obținerea acestui act în termenul convenit, deși a promis în mod repetat că îl va prezenta. În lipsa acestuia, încheierea contractului a fost imposibilă din culpa pârâtei. Invocă faptul că la

10.07.2023 a fost prezentată o declarație notarială ulterioară, însă aceasta este tardivă, fiind emisă după expedierea somației din 27.06.2023, precum și discutabilă din perspectiva titularului dreptului de preemțiune, având în vedere că înscrierea în registrul bunurilor imobile vizează I.M. „Leutis" S.R.L.. Astfel pretențiile reconvenționale privind prejudiciul material și venitul ratat, reclamantul le consideră neîntemeiate, neprobate și lipsite de fundament juridic, întrucât nu există dovada raportului de cauzalitate directă între comportamentul său și prejudiciile invocate. Subliniază că, venitul ratat este stabilit arbitrar, fără prezentarea documentelor contabile justificative, precum extrase bancare, contracte de prestări servicii sau evidențe fiscale aferente perioadelor invocate, iar simplele estimări nu pot constitui probă în sensul legii.

În ședința de judecată reprezentanții pîrîtei SC „INTEROPTIC" S.R.L.- avocatul Cristian Iustin și dl. Bejinari Serghei, prin procură, nu au recunoscut acțiunea reconvențională, o consideră neîntemeiată și solicită respingerea. În motivare au menționat că, neexecutarea contractului este imputabilă exclusiv reclamantului, care a acționat cu rea-credință și în contradicție cu principiul bunei-credințe reglementat de art. 10 și 11 din Codul civil, precum și cu interdicția abuzului de drept prevăzută de art. 13 din Codul civil. Părțile s-au prezentat în mod repetat la notari publici diferiți, inclusiv și la inițiativa reclamantului. Documentele necesare perfectării tranzacției au fost prezentate, inclusiv declarația privind renunțarea la dreptul de preemțiune, existând disponibilitatea titularului dreptului de preemțiune de a semna actele necesare. Necătînd la aceasta reclamantul a refuzat în mod nejustificat finalizarea procedurii, tergiversând semnarea contractului prin diverse pretexte, deși notarii consultați au confirmat posibilitatea perfectării tranzacției în baza actelor prezentate. Ulterior, părțile au convenit să se adreseze unui alt notar, inclusiv notarului Elena Constantinescu, care a confirmat posibilitatea încheierii tranzacției, fiind stabilită data de 12.07.2023 pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare. La data și ora stabilită, reclamantul nu s-a prezentat, fapt confirmat prin certificatul emis de notar. Reclamantul a fost notificat de notar cu privire la necesitatea finalizării tranzacției, însă nu a dat curs solicitărilor, comportamentul acestuia fiind calificat ca lipsit de bună-credință, bănuiesc că și lipsă de mijloace bănești disponibile, determinând imposibilitatea încheierii contractului. Totodată, nefinalizarea tranzacției a generat pârâtei prejudicii materiale constând în cheltuieli efective pentru pregătirea înstrăinării bunului imobil, inclusiv cheltuieli pentru eliberarea spațiului, servicii comunale și servicii notariale, în sumă de peste 10 000 lei.

De asemenea, invocă existența unui prejudiciu sub forma venitului ratat, întrucât bunul imobil a fost scos din circuitul economic în vederea vânzării, ceea ce a determinat suspendarea activității comerciale și pierderea unui venit estimat la aproximativ 95 000 lei MD, similar perioadelor anterioare de exploatare. Menționează că suma de 3 000 euro a fost achitată cu titlu de arvună, iar potrivit art. 956 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care neexecutarea obligației este imputabilă părții care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți după rezoluțiunea contractului.În aceste condiții, pârâta susține că neexecutarea obligației de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare este imputabilă exclusiv reclamantului, motiv pentru care restituirea arvunei nu este întemeiată. Solicită respingerea acțiunii de bază ca fiind neîntemeiată și admiterea integral a acțiunii

reconvenționale.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind cererea de chemare în judecată, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată depusă de V.Mocanu către SC „INTEROPTIC" S.R.L. privind restituirea avansului și de a respinge acțiunea reconvențională ca fiind neîntemeiată, din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 5 CPC orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În susținerea soluției de admitere parțială a acțiunii, judecătorul reține că, potrivit articolului 117 alin. (1) al Codului de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Conform articolului 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Articolul 121 din Codul de procedură civilă statuează că, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit articolului 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În corespundere cu art. 9 alin. (2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice.

Art. 308 din Codul civil atestă că, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

În baza art. 312 al Codului civil, (1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice şi nu este viciat. (3) Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, aşa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Potrivit art.774 alin.(1) și art.776 Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

Art. 775 din Codul civil stipulează că, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună credință la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligației. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin. (1).

Din conținutul art. 776 al Codului civil rezultă că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii, iar potrivit art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligații. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Analizând în ansamblu materialul probator administrat în cauză, instanța reține că raportul juridic litigios dintre părți își are izvorul în înscrisul/recipisa din 19.05.2023, prin care Mocanu Vladimir și Societatea Comercială „INTEROPTIC" S.R.L. au convenit asupra încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral 0100106.059.02.031, precum și asupra plății sumei de 35 000 euro, din care a fost achitată suma de 3 000 euro cu titlu de arvună (f.d. 8).

Instanța reține că, potrivit naturii juridice a arvunei, aceasta reprezintă un mijloc de garantare a executării obligației de a încheia contractul și de dezdăunare anticipată a părții culpabile în caz de neexecutare, fiind supusă regimului juridic prevăzut de Codul civil.

În acest sens, potrivit regulilor generale privind executarea obligațiilor, consacrate de art. 774, 775 și 858 din Codul civil, obligațiile trebuie executate cu bună-credință, în mod corespunzător și la termenul stabilit de părți.

Din recipisa , semnată de părți rezultă că, termenul d e încheiere a contractului de vînzare-cumpărare a obiectului- bunul imobil, spațiu nelocativ, comercial, numit butic nr.207, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, bd. decebal,23/1 cu număr cadastral 0100106.059.02.031, va fi pînă la 15 iunie 2023 (f.d.8).

În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 12.06.2023 părțile s-au prezentat la notarul public Palii Fedora în vederea autentificării contractului promis, însă în cadrul verificării actelor s-a constatat existența unui drept de preemțiune în favoarea I.M. „Leutis" S.R.L., înscris în Registrul bunurilor imobile și derivat din contractul de vânzare-cumpărare din 21.02.2005, drept reglementat de art. 1143 din Codul civil. Despre această restricție pîrîta cunoștea, fapt ce rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile, comandat de pîrîtă și primit la 15 mai 2023 (f.d.9-10).

Notarul, verificînd actele părților, a făcut trimitere la restricția indicată și a solicitat permisiunea proprietarului dreptului de preemțiune al S.R.L. "Leutis".

Reclamantul, aflînd despre acest viciu juridic, a insistat la primirea acordului S.R.L."Leutis", acte ce urma să-l prezinte pîrîta Societatea Comercială „INTEROPTIC" S.R.L. sau nemijlocit S.R.L. "Leutis".

Astfel, analizînd probele prezentate de părți în acest sens, instanța concluzionează că existența acestui drept de preemțiune constituie un impediment juridic la înstrăinarea bunului fără respectarea procedurii legale de notificare și fără obținerea

renunțării titularului dreptului, respectiv fără respectarea dispozițiilor art. 1143–1145 din Codul civil, care impun obligația vânzătorului de a asigura respectarea dreptului de preemțiune și de a notifica titularul cu privire la condițiile concrete ale vânzării.

Din probatoriul cauzei rezultă că pârâta nu a făcut dovada îndeplinirii în termen a obligațiilor legale privind înlăturarea acestui impediment juridic, respectiv nu a asigurat prezentarea în termen util a declarației de renunțare la dreptul de preemțiune și nici notificarea completă a titularului dreptului, fapt ce a împiedicat finalizarea tranzacției în termenul convenit de părți, respectiv până la 15.06.2023.

Părțile nu au încheiat un acord adițional, un antecontract, prin care să fi stabilit un nou termen de executare a obligațiilor asumate prin recipisa din 19 mai 2023.

Astfel, instanța apreciază că simpla invocare a unor tentative ulterioare de prezentare a unor declarații sau a unor discuții purtate cu notarii, nu este suficientă pentru a înlătura răspunderea pârâtei, în condițiile în care obligația contractuală asumată viza încheierea contractului în termen determinat și cu bunul liber de vicii juridice, conform principiului executării în natură a obligațiilor și al bunei-credințe prevăzut de art. 775 din Codul civil.

Totodată, instanța reține că din materialele cauzei nu rezultă că reclamantul ar fi refuzat nejustificat încheierea contractului, ci dimpotrivă, acesta s-a prezentat la notar în mod repetat în perioada 12.06.2023–19.06.2023, în vederea finalizării tranzacției, fiind în imposibilitate obiectivă de a încheia contractul în lipsa documentelor juridice necesare. În acest sens, instanța constată că nu poate fi reținută culpa reclamantului în neexecutarea obligației de a contracta.

Referitor la susținerile pârâtei privind existența unui abuz de drept din partea reclamantului, instanța reține că, în sensul art. 13 din Codul civil, abuzul de drept presupune exercitarea unui drept în mod predominant în scopul de a cauza un prejudiciu altuia. Or, în speță, pârâta nu a prezentat probe pertinente și concludente, care să demonstreze că reclamantul ar fi urmărit un asemenea scop sau că ar fi acționat cu rea-credință în sens juridic, că nu ar fi deținut mijloace bănești, fapt infirmat prin extrasul din cont(f.d.174). Astfel, simplele afirmații ale pârâtei nu sînt suficiente pentru a răsturna prezumția bunei-credințe.

Instanța apreciază că, dimpotrivă, conduita părților relevă existența unei imposibilități obiective de finalizare a contractului, cauzată de neîndeplinirea obligațiilor legale și contractuale de către pârâtă, în special în ceea ce privește asigurarea unui bun liber de sarcini și viciat juridic.

În ceea ce privește natura juridică a sumei de 3 000 euro, instanța reține că aceasta a fost transmisă cu titlu de arvună, având funcția de garanție a încheierii contractului, așa cum alin.(1) art. 954 Cod civil indică că, arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părţi pentru a confirma încheierea contractului şi a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans.

Art. 955 Cod civil statuează că, Arvuna se ia în calcul la executarea prestaţiei, iar în cazul în care aceasta nu s-a făcut, se restituie.

Potrivit alin.(1) art. 956 Cod civil dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămîne celeilalte părţi după rezoluţiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părţi dublul arvunei după rezoluţiunea contractului de către aceasta din urmă.

Prin prisma normelor legale vizate**,** în condițiile în care contractul nu a fost încheiat din culpa părții care a primit arvuna, devin aplicabile regulile generale privind restituirea prestațiilor efectuate în temeiul unei cauze care nu s-a realizat, în coroborare cu principiul îmbogățirii fără justă cauză și al restabilirii situației anterioare.

Întrucît s-a constatat că tranzacția nu a avut loc în termenul stabilit din vina pîrîtului, instanța constată că ultima datorează restituirea sumei primite, întrucât obligația fundamentală asumată – încheierea contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit – nu a fost executată din culpa acesteia, fiind lipsită de relevanță juridică invocarea unor justificări ulterioare neîntemeiate.

Sub aspectul cheltuielilor de judecată, instanța reține că potrivit art. 94 din Codul de procedură civilă, partea care cade în pretenții este obligată să suporte cheltuielile de judecată, inclusiv taxa de stat achitată de partea care a avut câștig de cauză, în măsura admiterii acțiunii.

În ceea ce privește acțiunea reconvențională înaintată de Societatea Comercială „INTEROPTIC" S.R.L., instanța reține că aceasta este întemeiată pe afirmații privind prejudiciul material și venitul ratat, însă nu este susținută de un probatoriu concludent, complet și admisibil în sensul art. 117 și 118 din Codul de procedură civilă.

Instanța constată că pârâta reconvențională nu a probat existența unui raport de cauzalitate direct între conduita reclamantului și prejudiciile pretinse, iar simplele estimări sau calcule interne privind venitul ratat nu pot constitui probe certe în sensul art. 121 CPC. De asemenea, nu au fost prezentate înscrisuri contabile relevante, contracte sau alte documente, care să demonstreze cu certitudine pierderea unui profit real și determinat.

În aceste condiții, instanța apreciază că nu sunt întrunite cumulativ condițiile răspunderii civile contractuale sau delictuale, respectiv fapta ilicită, prejudiciul cert, legătura de cauzalitate și vinovăția reclamantului, astfel încât pretențiile reconvenționale sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.

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 înaintată de Mocanu Vladimir.

Se încasează de la Societatea Comercială "INTEROPTIC" S.R.L. (IDNO *****) în beneficiul lui Mocanu Vladimir (IDNP *****) suma primită prin recipisa din 19 mai 2023 în mărime de 3000(trei mii) EURO, în valută națională potrivit cursului valutar oficial al BNM la momentul executării hotărîrii și taxa de stat achitată în sumă de 1810(una mie opt sute zece) lei.

Acțiunea reconvențională înaintată de Societatea Comercială ”INTEROPTIC” S.R.L. către Mocanu Vladimir privind încasarea prejudiciului material, venitului ratat și cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

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

Judecătorul