Dosarul nr. 2-5449/25
2-25038920-12-2-24032025

HOTĂRÂRE
În numele Legii

19 decembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Balan
Grefier Bogdana Mamedov

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Ion Cațaveică împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Narda Grup”, intervenient accesoriu Haritina Cibotaru cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată,

constată:

La data de 20 martie 2025, Ion Cațaveică, prin intermediul avocatului Domnița Pagoni, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Narda Grup” cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, împreună cu soția sa, Haritina Cibotaru, au deținut cu drept de proprietate comună în devălmășie terenul pentru construcții cu nr. cadastral ***** și casa de locuit individuală cu nr.cadastral *****.01.

A susținut că, la data de 16 august 2019, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, autentificat de notarul Olga Andronic-Gabura, el și soția sa, în calitate de vânzători, au transmis în proprietate pârâtei, în calitate de cumpărător, bunul imobil situat în *****, ce constă din teren pentru construcții, cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral *****, împreună cu părțile componente: construcția – casa de locuit individuală, cu suprafața totală la sol ***** m. p., cu numărul cadastral *****.01.

A menționat că, în punctul 3.1 din contract, părțile au stabilit că, prețul vânzării determinat și declarat de părțile contractante este de 138 000 Euro, echivalentul a 2 693 014,80 de lei, prețul pentru construcție fiind de 20 000 Euro, iar pentru teren - 118 000 Euro, din care suma de 60 000 Euro va fi achitată, prin

virament, la contul bancar al vânzătorului Ion Cațaveică, după semnarea contractului: 10 000 Euro în decursul a 3 zile lucrătoare și 50 000 Euro, în decursul a 30 de zile lucrătoare. Banii vor fi achitați în lei, la cursul BNM din ziua efectuării achitării. În contul sumei de 78 000 Euro, cumpărătorul va transmite în proprietate vânzătorului două imobile cu destinație locativă - apartamente, în varianta albă de finisare, cu suprafața de 120 m.p., cu valoarea de 650 Euro per metru pătrat, ambele în imobilul – bloc locativ multietajat, ce va fi construit de către cumpărător pe terenul obiect al prezentului contract, în termen de 2 ani din data primirii autorizației de construire pe numele cumpărătorului. Suma restantă eventual va putea fi achitată și în numerar, dacă părțile vor conveni de comun acord, în așa mod. Achitarea sumei restante va fi justificată de către vânzător cumpărătorului fie prin încheierea și semnarea de către părți a două contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, în cazul transmiterii în proprietate a imobilelor menționate (2 apartamente), fie prin întocmirea și eliberarea de către vânzător în adresa cumpărătorului a declarației autentificate notarial privind recepționarea prețului, în cazul achitării acestuia în numerar.

A afirmat că, la data de 18 iulie 2023, după 4 ani, Primăria municipiului Chișinău a eliberat SRL „Narda Grup” autorizația de construire nr. AC-0000828, prin care a autorizat executarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale (R.Î. existent - P), cu extinderea unor spații comerciale (R.Î. final – P + 2E) pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, în următoarele condiții: vor fi respectate normativele în vigoare, prevederile documentației de proiect nr. 01/02/2023, avizate și verificate în modul stabilit și ale certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000452 din 20 mai 2022, inclusiv prevederile raportului de expertiză tehnică nr. 230/04.05.2022, elaborat de către expertul tehnic atestat *****, va fi securizată zona adiacentă pe toată perioada lucrărilor de construire. Nu se admite afectarea vecinătăților sau locuitorilor din cartier, în cazul unor prejudicii, respectivele vor fi compensate și remediate de către beneficiar. Se interzic influențe sau intervenții asupra suprafețelor din domeniul public, cu excepția lucrărilor de amenajare coordonate condiționat cu Direcția generală mobilitate urmată conform avizului nr. 118 din 14 aprilie 2023. Accesele publice vor fi menținute în stare funcțională și salubră, vor fi asigurate circulațiile auto/pietonale pe durata desfășurării construcției. Se interzice începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8:00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18:00, va fi respectat modul de gestionare a deșeurilor din construcții conform reglementărilor Codului practic în construcții CO A.09.04:2014 „Gestionarea deșeurilor din construcții și demolări” și vor fi realizate și asigurate toate exigențele pentru protecția antiincendiară. Termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării prezentei autorizații. Durata

executării lucrărilor de construcție nu va depăși termenele stabilite în proiectul de organizare a executării acestor lucrări (18 luni).

A notat că, până la moment, cumpărătorul nu și-a executat integral obligațiile de plată stabilite în pct. 3.1 din contract și nici nu a inițiat executarea lucrărilor de construcție, autorizate de către autoritatea publică locală.

A declarat că, la începutul lunii martie 2025, a constatat că, pârâta, prin intermediul agenției imobiliare „Business Estate", a plasat un anunț de vânzare a imobilului din *****, fapt ce denotă lipsa intenției de a-și executa integral obligațiile asumate prin contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 16 august 2019.

A specificat că, la data de 19 martie 2025, a înaintat pârâtei o notificare de executare a contractului, prin care a solicitat ca, în termen de 2 zile lucrătoare, să-i fie transmise în proprietate două imobile cu destinație locativă - apartamente, în varianta albă de finisare, cu suprafața de 120 m.p., amplasate în bunul imobil construit.

A relevat că, notificarea a fost expediată la actuala adresă juridică a pârâtei, care coincide cu adresa poștală a bunului imobil vândut.

A notat că, sediul juridic al pârâtei, indicat în contractul de vânzare-cumpărare, se află în or. Comrat, UTA Găgăuzia, str. Galațan,51.

A specificat că, având în vedere că, imobilul cu nr. cadastral *****.01 este o casă avariată, care nu poate fi explotată conform destinației și nici folosită ca oficiu, este puțin probabil ca notificarea să fie recepționată. Cu toate acestea, la data de 20 martie 2025, s-a adresat la executorul judecătoresc Oleg Ungureanu cu o cerere, prin care a solicitat înmânarea notificării.

A susținut că, potrivit procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, la adresa juridică a pârâtei nu se află nicio societate, iar casa este într-o stare degradată, astfel încât nu poate fi utilizată ca sediu pentru societate.

A invocat că, potrivit informațiilor publice, SRL „Apart Invest" - cumpărător în contractul de vânzare-cumpărare a avut IDNO 1019611003042, cu sediul juridic în or. Comrat, UTA Găgăuzia, str. Galațan,51, iar la acel moment administratorul societății era Serghei Stancev, care deținea și calitatea de fondator cu cotă parte de 100%.

A comunicat că, din informațiile plasate pe portalul „Data 28", care oferă date despre persoanele juridice din Republica Moldova, se atestă că, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, compania și-a schimbat sediul în mun. Chișinău, str. A. Pușkin,8.

A menționat că, din informațiile extrase de pe portalul guvernamental de date se atestă că, persoana juridică cu IDNO 1019611003042 are denumirea SRL „Narda Grup", iar în calitate de fondator figurează Serghei Ponomariov, cu cotă parte de 100%, iar ca administrator figurează Alina Tulbu.

A notat că, de la data încheierii contractului litigios și până în prezent, au fost schimbate denumirea, fondatorul și administratorul pârâtei, fapt confirmat prin autorizația de construire nr. AC-0000828 din 18 iulie 2023, eliberată pe numele SRL „Narda Grup”, IDNO 1019611003042 și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

A reiterat că, cumpărătorul nu și-a executat cu bună-credință și în termen obligațiile asumate prin contract și nici nu intenționează să le execute integral, întrucât fiind conștient de faptul că nu și-a executat obligațiile față de vânzător, a expus spre vânzare imobilul din *****.

A declarat că, deși cumpărătorul urma să achite prețul contractual în trei tranșe, a abandonat definitiv ideea de a executa contractul litigios, or, deși pârâta a obținut autorizație de construire, lucrările nu au fost demarate până în prezent.

A susținut că, în aceste condiții, contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 16 august 2019 urmează a fi rezoluționat pe cale judecătorească, întrucât pârâta, cu rea-credință, a admis o neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, neexecutarea fiind intenționată și privează reclamantul de dreptul de a obține beneficiile urmărite la momentul încheierii contractului, iar expunerea bunului la vânzare denotă intenția pârâtei de a-l priva pe reclamant de beneficiile pe care urma să le primească în baza contractului nominalizat.

A specificat că, el și soția sa au transmis în proprietatea pârâtei bunul imobil litigios, împreună cu părțile componente, executând astfel integral obligațiile asumate prin contract, însă pârâta a achitat doar suma de 60 000 Euro, ceea ce reprezintă o executare parțială a obligațiilor contractuale.

Astfel, reieșind din circumstanțele enunțate, în temeiul art. 16, 916, 917, 920, 921 din Codul civil, solicită admiterea acțiunii și rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 16 august 2019, încheiat între Ion Cațaveică, Haritina Cibotaru și Societatea cu Răspundere Limitată „Apart Invest”, aplicarea efectelor rezoluțiunii prin încasarea din contul său în beneficiul pârâtei a sumei de 60 000 Euro și readucerea în proprietatea lui Ion Cațaveică și a Haritinei Cibotaru bunul imobil din mun. Chișinău, sectorul Centru, *****, ce constă din teren pentru construcții, cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral *****, împreună cu părțile componente: construcția – casa de locuit individuală, cu suprafața totală la sol ***** m. p., cu numărul cadastral *****.01, precum și încasarea de la pârâtei în beneficiul său a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 6 800 lei, a taxei de timbru în sumă de 200 lei și a taxei de stat în sumă de 15 000 lei.

La data de 29 mai 2025, SRL „Narda Grup” a depus referință, în care a indicat că, autorizația de construire nr. AC-0000828, emisă de autoritățile publice locale, permite exclusiv reconstruirea unei case de locuit individuale și nu a unui bloc locativ, iar tentativele repetate de a obține autorizația pentru edificarea unui

bloc locativ sau a unei construcții cu parametri volumetrici mai mari, pe verticală și orizontală, au fost refuzate, fapt dovedit prin corespondența oficială anexată.

A susținut că, imposibilitatea de executare se datorează exclusiv reglementărilor urbanistice restrictive și nu poate fi imputată acesteia.

A notat că, a acționat cu diligența unui bun profesionist, depunând eforturi pentru obținerea actelor permisive necesare.

A menționat că, contractul nr. ***** din 16 august 2019, în pct. 4.2. stipulează că, în cazul imposibilității transmiterii celor două încăperi locative, din motive independente de voința cumpărătorului, acestea vor fi compensate prin achitarea sumei de 78 000 EUR. Clauză contractuală este expresă, clară și reprezintă voința concordantă a părților.

A afirmat că, reclamantul a fost implicat activ în derularea raportului contractual, întrucât a primit și a utilizat procuri pentru a reprezenta interesele pârâtei, a negociat cu vecinii pentru obținerea de declarații notariale și a colaborat în cadrul demersurilor urbanistice. Această conduită exclude ideea unei neexecutări esențiale, întrucât a continuat raportul contractual fără a formula obiecții în mod prompt sau justificat.

A specificat că, reclamantul nu a notificat pârâta în mod direct sau cu bună-credință, ci a transmis documentele prin executor judecătoresc la o adresă despre care cunoștea că nu este corespunzătoare (șantierul construcției conservate), întrucât toate întâlnirile aveau loc la sediul de facto al pârâtei, situat pe str. Pușkin,8. Astfel, comportamentul reclamantului contravine principiilor prevăzute de art. 513 din Codul civil, care impun buna-credință în executarea obligațiilor contractuale, presupunând loialitate și colaborare.

A menționat că, reclamantul nu a demonstrat atribuțiile Alinei Tulbu ca lichidator, întrucât aceasta nu figurează în Registrul administratorilor autorizați, este licențiată în economie și în drept, conduce societăți comerciale respectabile și este președinte al Federației Sportive Naționale Ecvestre din Republica Moldova, fapte ce infirmă orice suspiciune de comportament fraudulos.

A declarat că, a suportat cheltuieli substanțiale pentru implementarea obiectului contractului: proiect tehnic, proiect de execuție, expertiză geologică, costul terenului, gard, pază, taxe și impozite anuale/trimestriale, utilaje. Acestea denotă intenția de a executa contractul cu bună-credință.

A susținut că, art. 735 din Codul civil permite rezoluțiunea doar dacă există neexecutare esențială imputabilă, însă, la caz, imposibilitatea a fost obiectivă, a fost prevăzută o clauză de compensare, conform art. 738 alin. (3) din Codul civil, ea este dispusă să execute obligația alternativă, iar rezoluțiunea este lipsită de efect conform art. 743 din Codul civil.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată, întrucât probele administrate nu susțin faptele invocate, iar pretențiile nu au fundament juridic și factual.

La data de 11 septembrie 2025, SRL „Narda Grup” a depus referință suplimentară, în care a indicat că, dintr-o eroare materială la perfectarea referinței inițiale, au fost invocate articole din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019.

A susținut că, argumentele de fond rămân aceleași, dar, pentru conformitate juridică, a ajustat și a concretizat referință prin raportare la dispozițiile actuale ale Codului civil modernizat.

A notat că, autorizația de construire nr. AC-0000828, emisă de autoritatea locală, permite exclusiv reconstruirea unei case de locuit individuale și nu a unui bloc locativ, tentativele repetate de a obține autorizația pentru un bloc au fost respinse prin acte oficiale, astfel, imposibilitatea de executare este obiectivă și nu poate fi imputată acesteia, iar conform art. 904 din Codul civil, neexecutarea este justificată atunci cînd ea se datorează unui impediment în afara controlului debitorului, pe care acesta nu putea să-l evite ori depăși.

A reiterat că, în contractul litigios a fost prevăzută clauza de compensare, care reprezintă o executare alternativă conform art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil și reflectă voința concordantă a părților.

A specificat că, potrivit art. 11 și 14 din Codul civil, drepturile civile trebuie exercitate cu bună-credință și cu diligența rezonabilă a unui bun profesionist.

A notat că, art. 915 și 916 din Codul civil stabilesc că, rezoluțiunea poate fi declarată doar în cazul unei neexecutări esențiale. Legea definește expres cazurile în care neexecutarea este esențială: privarea substanțială de beneficiul contractual, importanța esențială a obligației, culpa gravă sau intenția debitorului ori lipsa de încredere în executarea viitoare. La caz, niciuna dintre aceste condiții nu este întrunită. Imposibilitatea transmiterii apartamentelor este rezultatul unor restricții urbanistice obiective, încadrabile în art. 904 din Codul civil și nu al vreunei culpe a pârâtei.

A reiterat că, reclamantul nu a respectat procedura prevăzută de art. 917-919 din Codul civil, întrucât nu a acordat un termen suplimentar rezonabil pentru executare, nu există o declarație anticipată a pârâtei că nu va executa contractul și nu a fost solicitată nicio garanție suplimentară privind executarea. Prin urmare, rezoluțiunea invocată de reclamant este lipsită de temei și contravine cadrului legal aplicabil.

A menționat că, în contractul litigios, părțile au convenit că, în caz de imposibilitate obiectivă de transmitere a apartamentelor, obligația să se transforme în plata sumei de 78 000 Euro. Această prevedere constituie o clauză convențională de dezicere, iar prin ignorarea acestei clauze și formularea unei cereri de

rezoluțiune judiciară, reclamantul a încălcat atât voința contractuală, cât și dispozițiile art. 924 din Codul civil.

A invocat că, potrivit art. 901 alin. (1) lit. e) și 925 alin. (3) din Codul civil, creditorul poate cere despăgubiri doar dacă neexecutarea este imputabilă debitorului. La caz, pârâta a acționat cu bună-credință, a realizat investiții importante (proiecte tehnice, expertize, taxe, impozite, utilaje) și a depus toate diligențele pentru realizarea obiectului contractului. Neexecutarea este justificată de circumstanțe obiective, iar eventualele dezechilibre sunt acoperite prin clauza de compensare contractuală. Prin urmare, nu există un prejudiciu cert și real imputabil pârâtei.

Solicită respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 09 septembrie 2025 a fost atrasă în proces Haritina Cibotaru în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 04 noiembrie 2025, Haritina Cibotaru a depus cerere, prin care a solicitat admiterea acțiunii și examinarea cauzei în absența sa.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Domnița Pagoni a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei, Ernest Rurac a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, instanța de judecată consideră acțiunea întemeiată și care urmează a fi admisă din următoarele motive.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul 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.

În conformitate cu art. 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.

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, 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.

Iar, în conformitate cu art. 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 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.

Art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile, iar, potrivit alin. (2) lit. a) din același articol, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin. (1) și (2) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Articolul 858 alin. (1) și (2) din Codul civil prevede că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 915 din Codul civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Conform art. 916 alin. (1) și (2) din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

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

Potrivit art. 926 alin. (1) și (2) din Codul civil, prin efectul rezoluțiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o

restituie. În cazul în care ambelor părți contractante le revin obligații de restituire, obligațiile sunt corelative.

Dacă prestația a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

Conform art. 992 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Articolul 1027 alin. (1) din Codul civil stipulează că, contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale, iar art.1084 alin. (1) și (4) din Codul civil prevede că, un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților. Rezoluțiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

Conform art. 1108 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

În ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că, la data de 16 august 2019, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, autentificat de notarul Olga Andronic-Gabura, Ion Cațaveică și Haritina Cibotaru, în calitate de vânzători, au transmis în proprietate Societății cu Răspundere Limitată „Apart Invest”, în calitate de cumpărător, bunul imobil situat în *****, ce constă din teren pentru construcții, cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral *****, împreună cu părțile componente: construcția – casa de locuit individuală, cu suprafața totală la sol ***** m. p., cu numărul cadastral *****.01 (f. d. 21-24).

Conform pct. 3.1 din contract, prețul vânzării determinat și declarat de părțile contractante este de 138 000 Euro, echivalentul a 2 693 014,80 lei, prețul pentru construcție fiind 20 000 Euro, iar pentru teren 118 000 Euro, din care suma de 60000 Euro va fi achitată, prin virament, la contul bancar al vânzătorului Ion Cațaveică, după semnarea prezentului contract: 10 000 Euro în decursul a 3 zile lucrătoare și suma de 50 000 Euro, în decursul a 30 de zile lucrătoare. Banii vor fi achitați în lei, la cursul BNM din ziua efectuării achitării. Vînzătorul Haritina Cibotaru este de acord ca prețul să fie transferat pe contul bancar al lui Ion Cațaveică.

În contul sumei de 78 000 Euro, cumpărătorul va transmite în proprietatea vânzătorului două imobile cu destinație locativă - apartamente, în varianta albă de finisare, cu suprafața de 120 m.p., cu valoarea de 650 Euro per metru pătrat, ambele situate în blocul locativ multietajat, ce va fi construit de către cumpărător pe terenul obiect al prezentului contract, în termen de 2 ani din data primirii autorizației de construire pe numele cumpărătorului. Suma restantă eventual va

putea fi achitată și în numerar, dacă părțile vor conveni de comun acord, în așa mod. Achitarea sumei restante va fi justificată de către vînzător cumpărătorului fie prin încheierea și semnarea de către părți a două contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, în cazul transmiterii în proprietate a imobilelor menționate (2 apartamente), fie prin întocmirea și eliberarea de către vânzător în adresa cumpărătorului a declarației autentificate notarial privind recepționarea prețului, în cazul achitării în numerar.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al SRL „Narda Grup" (anterior SRL „Apart Invest") asupra terenului pentru construcții, cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral *****, împreună cu părțile componente: construcția – casa de locuit individuală, cu suprafața totală la sol ***** m. p., cu numărul cadastral *****.01, a fost înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 16 august 2019 (0100/19/129420) (f. d. 25).

La data de 18 iulie 2023, Primăria municipiului Chișinău a eliberat SRL „Narda Grup" autorizația de construire nr. AC-0000828, prin care a autorizat executarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale (R.Î. existent - P), cu extinderea unor spații comerciale (R.Î. final – P + 2E) pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Melestiu, nr. 24/13, în următoarele condiții: vor fi respectate normativele în vigoare, prevederile documentației de proiect nr. 01/02/2023, avizate și verificate în modul stabilit și ale certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000452 din 20 mai 2022, inclusiv prevederile raportului de expertiză tehnică nr. 230/04.05.2022, elaborat de către expertul tehnic atestat *****, va fi securizată zona adiacentă pe toată perioada lucrărilor de construire. Nu se admite afectarea vecinătăților sau locuitorilor din cartier, în cazul unor prejudicii, respectivele vor fi compensate și remediate de către beneficiar. Se interzic influențe sau intervenții asupra suprafețelor din domeniul public, cu excepția lucrărilor de amenajare coordonate condiționat cu Direcția generală mobilitate urmată conform avizului nr. 118 din 14 aprilie 2023. Accesele publice vor fi menținute în stare funcțională și salubră, vor fi asigurate circulațiile auto/pietonale pe durata desfășurării construcției. Se interzice începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8:00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18:00, va fi respectat modul de gestionare a deșeurilor din construcții conform reglementărilor Codului practic în construcții CO A.09.04:2014 „Gestionarea deșeurilor din construcții și demolări" și vor fi realizate și asigurate toate exigențele pentru protecția antiincendiară. Termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării prezentei autorizații. Durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși termenele stabilite în proiectul de organizare a executării acestor lucrări (18 luni).

La data de 19 martie 2025, pârâta a fost notificată despre neexecutarea contractului litigios, fiind solicitat ca, în termen de 2 zile lucrătoare, să transmită în proprietate două imobile cu destinație locativă - apartamente, în varianta albă de finisare, cu suprafața de 120 m.p., amplasate în bunul imobil construit (f. d. 30, 31).

Potrivit procesului-verbal nr. 026î-20/2025 din 20 martie 2025, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a constatat că, la adresa imobilului litigios - mun.Chișinău, ***** se află o casă bătrânească, cu ușa de la intrare deteriorată, fără semne vizibile de activitate comercială, fapt confirmat prin prezența deșeurilor și a bunurilor uscate pe teren, în dreptul porții de la intrare, fiind anexate 4 fotografii în acest sens (f. d. 32, 33).

Astfel, la data de 20 martie 2025, Ion Cațaveică, prin intermediul avocatului Domnița Pagoni, invocând neexecutarea esențială, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Narda Grup" cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

Instanța de judecată reține că, prin prisma art. 916 din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

Din sensul normelor de drept menționate supra rezultă că, neexecutarea esențială are un caracter însemnat și deosebit de important pentru creditor, raportat la așteptările pe care acesta le avea de la executarea contractului, iar aceste așteptări erau previzibile pentru debitor (a știut sau a putut să prevadă).

Inițial, instanța de judecată notează că, în cazul în care există o neexecutare esențială a obligației, creditorul nu este obligat să acorde debitorului termen suplimentar pentru executare.

Prin urmare, argumentul pârâtei, potrivit căruia aceasta nu a fost notificată corespunzător, este irelevant, întrucât acordarea unui termen suplimentar constituie o facultate și nu o obligație a creditorului.

Mai mult, notificarea reclamantului a fost expediată la sediul juridic al pârâtei, situat în mun. Chișinău, ***** și prin urmare, se consideră ajunsă la destinatar în temeiul art. 22 alin. (4) lit. b) din Codul civil.

La caz, reieșind din conținutul contractului litigios, cert este că, pârâta urma să transmită în proprietatea vânzătorului două imobile cu destinație locativă - apartamente, în varianta albă de finisare, cu suprafața de 120 m.p., cu valoarea de 650 Euro per metru pătrat, ambele situate în blocul locativ multietajat, ce urma să fie construit de către aceasta pe terenul obiect al contractului, în termen de 2 ani din data primirii autorizației de construire pe numele acesteia.

Cu toate acestea, deși la data de 18 iulie 2023, pârâta a obținut autorizația de construire nr. AC-0000828, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de

construire a casei de locuit individuale (R.Î. existent - P), cu extinderea unor spații comerciale (R.Î. final – P + 2E), aceasta nu a întreprins nicio măsură concretă pentru realizarea lucrărilor de construire.

De altfel, chiar în conținutul autorizației menționate este indicat în mod expres că, termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării prezentei autorizații, iar durata executării acestora nu va depăși termenul de 18 luni stabilit în proiectul de organizare a lucrărilor.

În cadrul examinării cauzei, instanța de judecată a constatat fără echivoc că, lucrările de construire nu au fost începute nici la data adresării în instanța cu prezenta acțiune (20 martie 2025), nici pe parcursul examinării acesteia.

La caz, nu pot fi reținute argumentele pârâtei precum că, autorizația de construire nr. AC-0000828 ar permite exclusiv reconstruirea unei case de locuit individuale și nu a unui bloc locativ, iar tentativele repetate de a obține autorizația pentru un bloc ar fi fost respinse prin acte oficiale.

Or, imposibilitatea de executare nu poate fi considerată obiectivă și imputabilitatea nu poate fi înlăturată, întrucât, din momentul obținerii autorizației (18 iulie 2023), nu a fost demonstrată nicio tentativă de a obține autorizația pentru blocul locativ.

Mai mult, toate înscrisurile atașate de către pârâtă și, anume, răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. S-AC-00560 din 02 septembrie 2022, certificatul constatator nr. AC-00949/25-02-2023 din 28 februarie 2023, certificatul constatator nr. AC-01029/06-04-2023 din 06 aprilie 2023, răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. R-AC-01029 din 16 mai 2023, scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. S-AC-01029 din 11 aprilie 2023, certificatul constatator nr.PR-00122/11-05-2023 din 11 mai 2023, scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr.R-PR-00122 din 15 mai 2023, certificatul constatator nr. AC-01111/24-05-2023 din 24 mai 2023 și scrisoarea către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare din 28 iunie 2023 au fost emise anterior obținerii autorizației de construire (f. d. 60 - 68).

Conform pct. 4.1. din contractul litigios, părțile au stabilit de comun acord că, în temeiul prezentului contract, vânzătorul se obligă față de cumpărător să îi transmită în contul sumei restante din prețul de vânzare-cumpărare două imobile, cu suprafața de 120 m.p., cu valoarea de 650 Euro per metru pătrat, conform pct.3.1. și să încheie două contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, după înregistrarea primară a bunului viitor pe terenul obiect al prezentului contract în Registrul bunurilor imobile (a autorizației de construire și a declarației în condominium) în termen de 2 (doi) ani din data primirii autorizației de construire. Contractele de vânzare - cumpărare a bunului imobil în construcție vor servi temei de justificare a achitării prețului și de dobândire a dreptului de proprietate a cumpărătorului.

Conform pct. 4.2. din contractul enunțat, în cazul neexecutării construcției pe terenul obiect al prezentului contract, cumpărătorul va achita vânzătorului suma restantă indicată în pct. 3.1. în numerar.

Instanța de judecată reține că, potrivit art. 924 din Codul civil, în cazul în care dreptul la rezoluțiune este stipulat în contract cu condiția de a se efectua o anumită prestație (clauză de dezicere), declarația de rezoluțiune nu produce efecte dacă prestația nu a fost efectuată pînă la notificarea declarației de rezoluțiune sau concomitent cu ea, iar cealaltă parte, din acest motiv, a respins neîntîrziat declarația. Cu toate acestea, declarația produce efecte dacă, după respingerea ei, prestația este efectuată neîntîrziat.

Instanța de judecată consideră că, argumentul pârâtei, potrivit căruia părțile ar fi prevăzut în pct. 4.2. din contract o clauză de compensare, care ar reprezenta o executare alternativă și convențională de dezicere, este neîntemeiat, întrucât contractul a fost semnat pe premisa că, cumpărătorul va edifica un bloc locativ și va transmite vânzătorului două apartamente. Această obligație de construire constituie obligația principală și esențială a cumpărătorului, iar neexecutarea acesteia face imposibilă realizarea scopului contractului.

Pct. 4.2. din contract nu prevede o executare alternativă la alegerea cumpărătorului, ci reglementează consecințele neexecutării construcției, or, acesta nu oferă pârâtei opțiunea de a alege între construirea blocului locativ și plata în numerar.

Instanța notează că, clauza de dezicere presupune că, dreptul la rezoluțiune să fie condiționat de efectuarea unei prestații, însă, la caz, în contractul litigios nu există o asemenea condiționare. Rezoluțiunea nu depinde de efectuarea unei prestații suplimentare, ci de constatarea neexecutării obligației esențiale.

Prin urmare, pct. 4.2 din contract nu poate fi calificat ca o clauză de compensare sau de dezicere convențională, ci reprezintă doar o modalitate de reglementare a consecințelor neexecutării, iar neexecutarea obligației esențiale de către cumpărător justifică pe deplin rezoluțiunea contractului solicitată de reclamant.

La caz, pârâta invocă imposibilitatea transmiterii apartamentelor ca rezultat al unor pretinse restricții urbanistice obiective, încadrabile în art. 904 din Codul civil, însă la materialele cauzei nu se regăsește nicio probă confirmativă, care să demonstreze existența unor asemenea restricții sau acestea ar fi împiedicat efectiv executarea obligației.

Astfel, argumentul pârâtei privind imposibilitatea transmiterii apartamentelor ca urmare a unor restricții urbanistice este irelevant și urmează a fi respins.

Prin urmare, reieșind din cele relatate, instanța de judecată conchide că, pretenția cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului

este întemeiată și urmează a fi admisă, iar contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din 16 august 2019, încheiat între Ion Cațaveică, Haritina Cibotaru și Societatea cu Răspundere Limitată „Apart Invest" urmează a fi rezoluționat.

Totodată, prin efectul rezoluțiunii contractului litigios, se restituie din contul lui Ion Cațaveică în beneficiul SRL „Narda Grup" suma de 60 000 de Euro și se readuce în proprietatea lui Ion Cațaveică și a Haritinei Cibotaru bunul imobil din municipiul Chișinău, sectorul Centru, *****, ce constă din teren pentru construcții, cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral *****, împreună cu părțile componente: construcția – casa de locuit individuală, cu suprafața totală la sol ***** m. p., cu numărul cadastral *****.01.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretenții-le reclamantului.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență 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.

În conformitate cu art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Instanța de judecată atestă că, în cadrul prezentului proces, Ion Cațaveică a fost reprezentat de către avocatul Domnița Pagoni, împuternicit prin mandatul nr.MA 2173206 din 13 martie 2025 (f. d. 2), iar pentru serviciile de asistență juridică a achitat suma de 6 800 de lei (f. d. 74).

Astfel, analizând aportul avocatului la soluționarea speței, timpul şi munca depusă de avocat, rezultatul obținut, justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză, complexitatea cauzei, judecătorul consideră oportun de a încasa de la Societatea cu Răspundere Limitată „Narda Grup" în beneficiul lui Ion Cațaveică cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6 800 de lei, sumă care este reală, necesară și rezonabilă.

Din materialele dosarului rezultă că, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul Ion Cațaveică a achitat taxa de stat în sumă de 15 000 de lei (f. d. 44) și taxa de timbru în sumă de 200 de lei (f. d.3).

Prin urmare, instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la Societatea cu Răspundere Limitată „Narda Grup” în beneficiul lui Ion Cațaveică taxa de timbru în sumă de 200 de lei și taxa de stat în sumă de 15 000 de lei.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 martie 2025 a fost admisă parțial cererea depusă de către reprezentantul lui Ion Cațaveică, avocatul Domnița Pagoni cu privire la scutirea de plata taxei de stat și a fost scutit Ion Cațaveică de plata taxei de stat în sumă de 54 410,27 de lei (f. d. 40-42).

În așa împrejurări, reținând prevederile legale menționate, instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la Societatea cu Răspundere Limitată „Narda Grup” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 54 410,27 de lei, de la care a fost scutit reclamantul.

În conformitate cu art. 94, 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

hotărăște:

Se admite acțiunea depusă de către Ion Cațaveică împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Narda Grup”, intervenient accesoriu Haritina Cibotaru cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se rezoluționează contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din 16 august 2019, încheiat între Ion Cațaveică, Haritina Cibotaru și Societatea cu Răspundere Limitată „Apart Invest”.

Se restituie din contul lui Ion Cațaveică (IDNP *****) în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Narda Grup” (IDNO 1019611003042) suma de 60 000 (șaizeci mii) de Euro, convertiți în lei moldovenești conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei la data executării hotărârii, achitată în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 16 august 2019**.**

Se readuce în proprietatea lui Ion Cațaveică (IDNP *****) și a Haritinei Cibotaru (IDNP *****) bunul imobil din municipiul Chișinău, sectorul Centru, *****, ce constă din teren pentru construcții, cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral *****, împreună cu părțile componente: construcția – casa de locuit individuală, cu suprafața totală la sol ***** m. p. , cu numărul cadastral *****.01.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Narda Grup” (IDNO 1019611003042) în beneficiul lui Ion Cațaveică (IDNP *****) cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6 800 (șase mii opt sute) de lei, taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) de lei și taxa de stat în sumă de 15 000 (cincizeci mii) de lei.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Narda Grup” (IDNO 1019611003042) în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 54 410,27 (cincizeci și patru mii patru sute zece lei 27 bani) de lei.

Prezenta hotărâre servește drept temei de a efectua modificările corespunzătoare în registrul de publicitate - Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Tatiana Balan