Dosarul nr. 2-729/2025;
2-25099072-24-2-11072025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

04 decembrie 2025 orașul Criuleni

Judecătoria Criuleni, sediul Central
Completul de judecată compus din
Preşedintele şedinţei, judecător Clevada Adrian
Grefier Cotruța Irina
În prezența:
Reclamantului: Prodan Iurie
Reprezentantul reclamantului, avocatul: Kebeș Alexei
Reprezentantul pârâtului, avocatul: Brăteanu Veaceslav
În lipsa pârâtului: Pavlov Alexandr

examinând în şedinţă judiciară publică cererea de chemare în judecată depusă de Prodan Iurie către Pavlov Alexandr cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și aducerea părților la poziție inițială, -

Cauza s-a aflat pe rolul instanței de la 11 iulie 2025 până 04 decembrie 2025.

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 11 iulie 2025 reclamanta Prodan Iurie a depus la Judecătoria Criuleni, sediul Central cerere de chemare în judecată către Pavlov Alexandr cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-185 din 07 mai 2024, autentificat de către notarul Chigaian Tamara, transmiterea-restituirea bunului imobil, rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor judiciare.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului, avocat Kebeș Alexei a invocat că, la 07 mai 2024 părțile au convenit, prin contractul de vânzare-cumpărare că, reclamantul Prodan Iurie vinde pârâtului Pavlov Alexandr bunul imobil compus din: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,2231 ha, număr cadastral *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 78,0 m.p., număr cadastral *****.01, construcție accesorie cu suprafața de 17,5 m.p., număr cadastral *****.02, construcție accesorie cu suprafața de 40,0 m.p., număr cadastral *****.03, construcție accesorie cu suprafața de 21,9 m.p., număr cadastral *****.04 și construcție accesorie cu suprafața de 55,9 m.p., număr cadastral *****.05, situate în *****, la suma de 26 500,00 Euro, din care 16 500,00 Euro constituie prețul pentru casa de locuit și terenul aferent, iar 10 000,00 Euro constituie prețul pentru garaj. Totodată, părțile au convenit amiabil ca în contractul de vânzarea-cumpărare să fie indicată suma de 80 000,00 lei, or suma dată pentru oricare evaluator/autoritate independentă este evident, e alta decât prețul comercial pe piața Republicii Moldova. Ulterior, pârâtul Pavlov Alexandr a refuzat să achite suma real convenită în mărime de 26 500,00 Euro.

Notează că, în vederea soluționării litigiului pe cale extrajudiciară de restituire a proprietății private, reclamatul a întreprins toate măsurile legale posibile, înștiințând și prin pretenție scrisă către Pavlov Alexandr despre achitarea datoriei formate în urma contractului de

vânzare-cumpărare din 07 mai 2024 a imobilului situat în raionul Criuleni, satul Boșcana. Însă, pârâtul Pavlov Alexandr continuă arbitrar și abuziv neexecutarea obligațiilor în detrimentul respectării principiilor de executare cu bună-credință a obligațiilor în raporturi civile. Abuzul este determinat și prin ignorarea totală a soluționării litigiului pe perioada ultimului an și două luni de către pârât, prin atitudine de ignorare ostentativă a morale și a convenienţelor sociale general acceptate.

În continuare, se remarcă faptul că, rezoluțiunea reprezintă mecanismul juridic prin intermediul căruia se realizează desființarea unui contract pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate în cadrul unui contract cu executare dintr-odată. Rezoluțiunea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere.

Prin cererea de chemare în judecată reclamantul Prodan Iurie solicită:

- aplicarea efectelor juridice de rezoluțiune contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial de notarul Chigaian Tamara la 07 mai 2024;

- transmiterea-restituirea bunului imobil de către pârâtul Pavlov Alexandr reclamantului Prodan Iurie;

- rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a cumpărătorului asupra bunului imobil, și anume terenul pentru construcții cu suprafața de 0,2231 ha, casa de locuit individuală cu suprafața de 78,0 m.p., construcție accesorie cu suprafața de 17,5 m.p., construcție accesorie cu suprafața de 40,0 m.p., construcție accesorie cu suprafața de 21,9 m.p. și construcție accesorie cu suprafața de 55,9 m.p., situate în ***** cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 și *****.05, cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate după vânzătorul Prodan Iurie;

- evacuarea pârâtului Pavlov Alexandr împreună cu alți membri ai familiei, terții acestuia din imobilele în litigiu;

- încasarea din contul lui Pavlov Alexandr în beneficiul lui Prodan Iurie a cheltuielilor judiciare legate de achitare taxei de stat, cheltuieli de asistență juridică și alte cheltuieli suportate la judecarea cauzei.

Temeiuri de drept în susținerea acțiunii au fost invocate prevederile articolelor 9, 19, 774, 776, 858, 867, 872, 901, 916 Cod civil.

La data de 18 august 2025, *reprezentantul pârâtului avocat Brăteanu Veaceslav* a depus referință scrisă la acțiunea reclamantului, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și compensarea cheltuielilor judiciare. A explicat instanței că, contestă integral pretențiile reclamantului, considerându-le neîntemeiate de fapt și de drept, or pârâtul Pavlov Alexandr a achitat integral prețul prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare din 07 mai 2024, iar bunurile imobile au fost predate în posesia lui.

A menționat că, la 07 mai 2024 părțile au încheiat contractul de vânzare-cumpărare care a fost autentificat de notarul Chigaian Tamara, în cuprinsul căruia este indicat prețul de vânzare, iar dovada achitării prețului de vânzare a bunurilor imobile rezultă expres din contract. Astfel, potrivit pct. 3 din contractul de vânzare cumpărare se atestă că prețul bunurilor imobile prevăzut conform contractului a fost plătit de cumpărătorul Pavlov Alexandr lui Prodan Iurie până la semnarea actului juridic. Prețul aplicabil este cel din forma autentică a contractului, însă reclamantul invocă o pretinsă „sumă reală ” de 26 500,00 Euro, diferită de suma din actul autentic. Or, contractul de vânzare-cumpărare consemnează expres voința finală a părților și are

forță probantă deplină asupra clauzelor sale. Urmare consideră că, reclamantul nu poate obține rezoluțiunea întemeindu-se pe o pretinsă înțelegere extra contractuală inventată. Mai mult nu există careva dovezi că pârâtul nu și-a executat obligația de plată prevăzută de contract, dimpotrivă a executat integral obligația, iar acțiunea tinde la obținerea unei îmbogățiri nejustificate diferit de cea contractuală, conduită ce contravine bunei-credințe și echității.

Susține partea pârâtă că, în sensul art. 916 alin. (1) Cod civil, rezoluțiunea se aplică doar pentru neexecutarea culpabilă a obligației contractuale, iar la caz obligația a fost executată, astfel lipsește temeiul legal de rezoluțiune a contractului. Totodată menționează că, mai mult de un an de zile de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, reclamantul nu a invocat careva obiecții privind neexecutarea contractului. Astfel, califică acțiunile reclamantului drept o tentativă de preluare ilegală a dreptului de proprietate dobândit legal.

Solicită respingerea acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată și încasarea din contul lui Prodan Iurie în beneficiului lui Pavlov Alexandr a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 20 000,00 lei.

Poziția participanților în proces în ședința de judecată:

Fiind prezent la examinarea cauzei, reclamantul Prodan Iurie a susţinut argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acțiunii în sensul formulat. Suplimentar a explicat instanței că, inițial a decis vânzarea bunului imobil în litigiu la prețul de 30 000, Euro, și anume terenul pentru construcții și casa de locuit la prețul de 20 000,00 Euro, iar garajul la prețul de 10 000,00 Euro. Pârâtul a insistat să cedeze din preț, astfel a cedat din prețul la vinderea casei de locuit și anume s-au înțeles la suma de 16 500,00 Euro. A menționat că, până la încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare care a durat aproximativ 4-5 luni, deoarece el a încercat să divizeze bunurile imobile pentru a le putea înstrăina separat, or pârâtul de la început i-a comunicat că nu dispune de mijloace financiare pentru a procura și garajul. Ulterior totuși s-au înțeles verbal la prețul de vânzarea bunurilor imobile de 26 500,00 Euro, însă pârâtul i-a achitat doar suma de 16 500,00 Euro, care constituie costul pentru terenul pentru construcții și casa de locuit individuală, iar suma restantă de 10 000,00 Euro pentru garaj Pavlov Alexandr urmă să-i plătească mai târziu, invocând că la momentul încheierii contractului nu dispunea de toată suma.

A remarcat că, pe faptul că a fost dus în eroare de către pârât, nu s-a adresat cu plângere la organul de poliție, ci a înaintat acțiune direct în instanța de judecată.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Kebeș Alexei în ședința de judecată a susținut integral argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acțiunii în sensul formulat, și anume rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și înapoierea bunului imobil în proprietatea reclamantului Prodan Iurie.

Pârâtul Pavlov Alexandr, fiind legal înștiințat despre locul, data și ora ședinței, în ședința de judecată nu s-a prezentat, fapt confirmat prin semnătura aplicată pe cotorul citației (f. d. 41), însă nu a comunicat instanței de judecată motivele neprezentării, în prezentul proces fiind reprezentant de către avocatul Țeruș Vitalie.

Reprezentantul pârâtului, avocatul Brăteanu Veaceslav, fiind prezent în ședința de judecată a susținut cele invocate în referința scrisă, solicitând respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, invocând că afirmațiile reclamantului în susținerea pretențiilor sale nu au fost dovedite prin probe pertinente și concludente.

Aprecierea instanței de judecată:

Studiind cererea de chemare în judecată și probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră necesar să respingă cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, 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.

Potrivit art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, 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.

În temeiul art. 240 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică circumstanţele pricinii, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

Instanța de judecată statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

În speță, apreciind probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată constată că, la data de 07 mai 2024, între reclamantul Prodan Iurie în calitate de vânzător, și pârâtul Pavlov Alexandr în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. 2-5685, autentificat de notarul Chigaian Tamara, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,2231 ha, număr cadastral *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 78,0 m.p., număr cadastral *****.01, construcție accesorie cu suprafața de 17,5 m.p., număr cadastral *****.02, construcție accesorie cu suprafața de 40,0 m.p., număr cadastral *****.03, construcție accesorie cu suprafața de 21,9 m.p., număr cadastral *****.04 și construcție accesorie cu suprafața de 55,9 m.p., număr cadastral *****.05, situate în *****, la prețul de 80 000,00 lei, plătiți de cumpărător până la semnarea contractului (f. d. 24). Contractul de vânzare-cumpărare nr. 2-5685 din 07 mai 2024 a fost înregistrat la Serviciul cadastral teritorial Criuleni la data de 05 iunie 2024, dreptul de proprietate a pârâtului Pavlov Alexandr asupra bunurilor imobile din litigiu fiind înscris în Registrul bunurilor imobile (f. d. 25).

După cum rezultă din cererea de chemare în judecată și pretențiile formulate, reclamantul Prodan Iurie solicită aplicarea efectelor juridice de rezoluțiune contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial de notarul Chigaian Tamara la 07 mai 2024, transmiterea-restituirea bunului imobil de către pârâtul Pavlov Alexandr reclamantului Prodan Iurie, rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a cumpărătorului asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 și *****.05, situate în *****, cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate după vânzătorul Prodan Iurie, cât și evacuarea pârâtului Pavlov Alexandr împreună cu alți membri ai familiei, terții acestuia din imobilele în litigiu.

Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art. 16 alin. (1) lit. i) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin rezoluţiunea sau modificarea contractului.

Așadar, instanța de judecată stabilește că, prin acțiunea înaintată, reclamantul Prodan Iurie reclamă rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2-5685 din 07 mai 2024 și ca efect aducerea părților la poziția inițială, cât și radierea înscrierilor dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile, situație ce denotă, că prezentului litigiu, îi sunt aplicabile prevederile Codului civil, cât și legislația din domeniul notariatului.

Art. 901 alin. (1) lit. d), și alin. (5) Cod Civil prevede că, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluţiunea contractului. Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.

Conform art. 915 Cod Civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.

Potrivit art. 916 Cod, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În sensul art. 920 alin. (1), (2) Cod civil, în cazul în care obligaţiile debitorului rezultate din contract nu sînt divizibile, creditorul are dreptul la rezoluţiunea contractului doar în întregime (rezoluţiune totală). În cazul în care obligaţiile debitorului rezultate din contract trebuie executate în tranşe separate sau sînt divizibile în alt mod, atunci:

a) dacă există un temei de rezoluţiune pentru neexecutare în privinţa unei tranşe căreia îi poate fi atribuită o contraprestaţie, creditorul are dreptul la rezoluţiunea contractului în privinţa acelei tranşe (rezoluţiune parţială);

b) creditorul are dreptul la rezoluţiunea contractului în întregime doar dacă creditorul nu are în mod rezonabil interes să accepte executarea celorlalte tranşe sau dacă temeiul de rezoluţiune se referă la raportul contractual în întregime (rezoluţiune totală).

Art. 992 alin. (1) Cod civil, Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 1084 alin. (1), (4) Cod civil, un contract nu poate fi rezolvit decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor. Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

În conformitate cu art. 1108 alin. (1), (3) Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Iar art. 1111 Cod Civil stipulează că, preţul bunului trebuie să fie exprimat în bani. Dacă în contractul de vânzare-cumpărare încheiat între profesionişti preţul bunului nu este determinat în mod expres sau implicit printr-o dispoziţie care permite să fie determinat, se va considera, în lipsa unor prevederi contrare, că părţile s-au referit tacit la preţul practicat în mod obişnuit în momentul încheierii contractului în domeniul de activitate respectiv pentru aceleaşi bunuri vândute în împrejurări comparabile. În cazul în care nu există contracte similare, se va considera, în lipsa unor prevederi contrare, că părţile s-au referit în mod tacit la un preţ practicat la data predării bunurilor. Dacă preţul bunului se determină în funcţie de greutatea lui, greutatea netă este aceea care, în caz de îndoială, determină preţul.

Conform art. 30 alin. (1), alin. (2) lit. b) din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15 noiembrie 2018, notarul autentifică actele juridice pentru care prezenta lege şi alte acte legislative stabilesc forma autentică obligatorie. La solicitarea părţilor pot fi autentificate şi alte acte juridice. Se supun autentificării notariale următoarele acte juridice: actul prin care se constituie, se transmit, se modifică sau se revocă drepturi reale imobiliare sau dezmembrăminte ale acestora.

Totodată, instanța de judecată evidențiază prevederile art. 31 din Legea nr. 246/2018, la autentificarea contractului, notarul verifică: c) dacă părţile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sânt prezenţi şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului. Părţile contractante sânt obligate să comunice informaţia cu privire la existenţa sau lipsa viciilor juridice şi materiale. Răspunderea pentru tăinuirea viciilor existente la momentul autentificării o poartă partea vinovată.

Părţile sânt obligate să comunice notarului preţul real al bunului, locul aflării bunului înstrăinat, gajat. Răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat, gajat, a existenţei drepturilor terţelor persoane asupra bunului, existenţei grevărilor sau interdicţiilor (sechestru, arest) asupra bunului, comunicarea preţului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul autentificării actului juridic o poartă partea vinovată (…). Notarul va explica părţilor, în mod imparţial, consecinţele şi efectele juridice ale contractului, inclusiv obligaţia generală de achitare a impozitelor şi taxelor stabilite de legislaţie sau obligativitatea înregistrării drepturilor în registrele publice corespunzătoare.

Dacă, în procesul discuţiilor cu părţile, se constată că contractul a cărui autentificare se solicită nu corespunde intenţiilor reale, notarul va consulta părţile asupra necesităţii autentificării contractului ce ar corespunde intenţiilor lor.

Din probatoriul cauzei, rezultă că reclamantul Prodan Iurie având intenția de a vinde, iar pârâtul Pavlov Alexandr având intenția de a cumpăra, bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 și *****.05, situate în *****, s-au adresat către notarul Chigaian Tamara în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare. Aici instanța de judecată ține să menționeze că, potrivit pct. 2 din contractul de vânzare-cumpărare, în rezultatul încheierii contractului cumpărătorul, azi, data autentificării, intră în drept și de fapt în stăpânirea imobilului, situat în *****.

Prin pct. 3 din același contract, imobilul aparține vânzătorului Prodan Iurie, cu drept de proprietate privată (…) și este vândut cumpărătorului cu 80 000 (optzeci mii) lei, plătiți de cumpărător până la semnarea contractului, dar evaluat de ASP Serviciul Cadastral Teritorial cu suma de 55 151,00 (cincizeci și cinci mii una sută cincizeci și unu) lei, iar potrivit pct. 4, contractul a fost încheiat fără drept de răscumpărare.

Potrivit pct. 6, vânzătorul și cumpărătorul au declarat că, notarul le-a explicat conținutul art. 24, 29, 446, 510 alin. (2), 1108 -1112, 1117, 1122 din Codul civil al R. Moldova, art. 50 al Legii cu privire la notariat.

În corespundere cu argumentele exprimate în textul cererii de chemare în judecată, cât și din explicațiile făcute la etapa pledoariilor, instanța conchide că partea reclamantă în susținerea poziției sale a invocat ca temei de drept art. 916 Cod civil, și anume rezoluțiune a contractul de vânzare-cumpărare ca urmare a neexecutării de către debitor a obligației contractuale esențiale. În calitate de obligație esențială neexecutată de către pârât, reclamantul pretinde refuzul de achitare a prețului convenit de părți pentru vânzarea-cumpărarea bunului imobil, și anume inițial reclamantul a acceptat înstrăinarea imobilului la prețul de 26 500,00 Euro, însă pe motiv că cumpărătorul Pavlov Alexandr la acel moment nu dispunea de întreaga sumă, în contractul de vânzare-cumpărare a fost indicată suma de 80 000,00 lei (echivalentul a 16 500,00 Euro) achitați de pârât până la semnarea actului juridic. Urmare, reclamantul Prodan Iurie solicită rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare pe motiv de neexecutare a obligației presupus asumată de pârât, privind achitarea sumei restante de 10 000,00 Euro pentru procurarea imobilului.

Astfel, reieșind din circumstanțele stabilite în raport cu legislația ce guvernează spața, instanța de judecată a stabilit, că în acord cu prevederile art. 1108 în coroborare cu art. 1111 Cod civil, contractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic, iar pârâtul Pavlov Alexandr, în calitate de cumpărător avea obligația să plătească prețul convenit în condițiile și în modul stabilit prin contract.

Din sensul pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-185 din 07 mai 2024 rezultă cert că, cumpărătorul Pavlov Alexandr a achitat vânzătorului Prodan Iurie prețul integral al bunului imobil procurat până la semnarea contractului, nu în fața notarului. Totodată, din dispozițiile art. 992 alin. (1) și art. 993 alin. (2) Cod civil, derivă că actul juridic se încheie prin acordul părților, în temeiul principiului libertății contractuale. În consecință, la caz, reclamantul având calitate de vânzător și pârâtul având calitate de cumpărător, au convenit de comun acord asupra clauzelor contractuale, inclusiv asupra modalității și momentul achitării prețului.

Concomitent instanța de judecată reține că, contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în fața notarului, care, potrivit art. 31 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 246/2018 privind procedura notarială, are obligația de a verifica dacă voința părților este îndreptată spre încheierea actului juridic, iar conform alin. (7) al aceluiași articol, de a explica părților consecințele și

efectele juridice ale contractului. Mai mult, se constată că părțile contractante aveau obligația de a furniza informații veridice notarului, obligație ce rezultă atât din prevederile art. 31 alin. (3) și (4) din Legea nr. 246/2018, cât și din clauzele contractuale cuprinse la pct. 5, 6 din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-185 din 07 mai 2024.

Corespunzător, instanța de judecată reiterează că, raporturile juridice dintre părți sunt guvernate de conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentic, care face dovada deplină a declarațiilor părților până la proba contrară, în condițiile legii.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

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.

Astfel, alegațiile părții reclamate în susținerea poziției că mențiunea contractuală privind achitarea prețului integral nu ar corespunde adevărului, între părți existând o pretinsă înțelegere verbală privind plata ulterioară a sumei restante nu pot fi reținute de instanța de judecată. Or, la actele cauzei nu se regăsește nicio probă care să ateste neexecutarea obligației de plată de către cumpărător. Dimpotrivă, unica probă administrată este contractul de vânzare-cumpărare, care confirmă recunoașterea neechivocă a executării obligației de plată de către pârât și implicit a primirii prețului de către reclamant.

În același context, instanța de judecată remarcă faptul că, neexecutarea obligației de plată constituie, în principiu, încălcarea esențială a contractului conform prevederile art. 916 Codul civil, care poate justifica rezoluțiunea. Însă în speță, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-185 din 07 mai 2024, autentificat de către notarul Chigaian Tamara este un act autentic, care se bucură de forță probantă deplină cu privire la constatările notarului și declarațiile părților. Mențiunea expresă din contract că „acest imobil aparține vânzătorului Prodan Iurie cu drept de proprietate privată (…) și este vândut cumpărătorului cu 80 000 (optzeci mii) lei, plătiți de cumpărător până la semnarea contractului”, reprezintă o recunoaștere explicită a plății de către vânzătorul Prodan Iurie, act ce confirmă executarea integrală a obligației.

Ca rezultat, afirmația reclamantului că în realitate pârâtul nu a achitat integral prețul convenit pentru procurarea bunului imobil, contravine principiului forței obligatorii a contractului, nu este susținută de probe scrise sau de alte mijloace de probă admisibile, astfel nu poate prevala asupra unui act juridic autentic, care reflectă voința exprimată a părților. Or, Prodan Iurie, prin semnarea contractului, a declarat expres primirea prețului, garantând pe propria răspundere că cunoaște consecințele juridice încheierii actului juridic. Mai mult, reclamantul a semnat personal contractul în deplină cunoștință de cauză, nu a formulat rezerve cu privire la achitarea integrală a prețului convenit, din contra a confirmat expres primirea integrală a sumei convenite.

În concluzie, instanța de judecată constată că partea reclamantă nu a făcut dovada neexecutării obligației de plată de către partea pârâtă, iar în condițiile definite prin prisma cadrului legal citat supra, devine evident caracterul neîntemeiat al cerințelor înaintate de reclamantul Prodan Iurie prin prezenta acțiune civilă.

Subsecvent, odată respinsă pretenția principală, instanța de judecată ajunge la concluzia de respingere a cerințelor succesive ale reclamantului Prodan Iurie privind transmiterea-restituirea bunului imobil, rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile referitor la dreptul de proprietate, evacuarea pârâtului împreună cu alți membri ai familiei, terții acestuia din imobil, cât și compensarea cheltuielilor judiciare, ca fiind neîntemeiate.

Cu referire la măsura de asigurare a acțiunii, instanța reține:

Potrivit art. 180 alin. (21) Cod de procedură civilă, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sânt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Din considerentele că măsura de asigurare a acţiunii a fost soluţionată prin aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile ce fac obiectul litigiului, iar cererea de chemare în judecată depusă de Prodan Iurie către Pavlov Alexandr cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și aducerea părților la poziție inițială a fost respinsă, instanţa de judecată ajunge la concluzia că măsura de asigurare a acţiunii, dispusă în cadrul prezentei cauze, urmează să fie anulată ca fiind inoportună.

Urmare, se anulează măsura de asigurare instituită prin încheierea Judecătoriei Criuleni din 04 august 2025 prin care s-a aplicat sechestru asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,2231 ha, număr cadastral *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 78,0 m.p., număr cadastral *****.01, construcție accesorie cu suprafața de 17,5 m.p., număr cadastral *****.02, construcție accesorie cu suprafața de 40,0 m.p., număr cadastral *****.03, construcție accesorie cu suprafața de 21,9 m.p. număr cadastral *****.04 și construcție accesorie cu suprafața de 55,9 m.p., număr cadastral *****.05, situate în *****, și care aparțin cu drept de proprietate pârâtului Pavlov Alexandr, IDNP *****, domiciliat în *****.

În conformitate cu art. art. 180 alin. (21), 238-241 și art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța de judecată;

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Prodan Iurie către Pavlov Alexandr cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-185 din 07 mai 2024, autentificat de către notarul Chigaian Tamara, transmiterea-restituirea bunului imobil, rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor judiciare, se respinge ca neîntemeiată.

Se anulează măsura de asigurare instituită prin încheierea Judecătoriei Criuleni din 04 august 2025 prin care s-a aplicat sechestru asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,2231 ha, număr cadastral *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 78,0 m.p., număr cadastral *****.01, construcție accesorie cu suprafața de 17,5 m.p., număr cadastral *****.02, construcție accesorie cu suprafața de 40,0 m.p., număr cadastral *****.03, construcție accesorie cu suprafața de 21,9 m.p. număr cadastral *****.04 și construcție accesorie cu suprafața de 55,9 m.p., număr cadastral *****.05, situate în *****, și care aparțin cu drept de proprietate pârâtului Pavlov Alexandr, IDNP *****, domiciliat în *****.

Se explică părților că, instanța de judecată va redacta hotărârea integrală dacă, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, participanții la proces vor solicita în mod expres acest lucru (termenul de 30 zile este un termen de decădere) sau dacă participanții la proces în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, vor depune cerere de apel.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Criuleni, sediul Central.

Hotărârea motivată întocmită la 26 februarie 2026.

Președintele ședinței:
Judecător /*semnătura/* Clevada Adrian

Copia corespunde originalului:
Judecător Clevada Adrian