Dosar nr. 2-22097725-12-2-07072022-1 (2-12*****2/24)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

10 aprilie 2025 *****

Judecătoria Chișinău, sediul Centru,
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Russu Natalia
Grefier Meșter Maria

examinând în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva lui *****, cu privire la evacuarea din bunul imobil, împreună cu toți membrii familiei, cu eventuale persoane care locuiesc, precum și împreună cu bunurile sale și încasarea cheltuielilor de judecată,

constată:

Argumentele participanților la proces.

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul instanței la 06 iulie 2022, sub nr. 05-3/2-28444, reclamantul ***** a chemat în instanța de judecată pârâtul *****, solicitând evacuarea silită din bunul imobil, împreună cu bunurile sale și încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, învederează reclamantul că, întru confirmarea încheierii și garantării executării contractului de vânzare - cumpărare a bunului imobil, constituit din: teren pentru construcții, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0299 ha; casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 65, 7 m2, situat în *****, comuna *****, satul *****, strada Grigore Vieru *****, a fost transmisă de către Vasile Ceban suma de 3000 euro, cu titlu de arvună din suma totală de 45 000 euro (valoarea bunului imobil indicat), și recepționată de cet. Nistreanu Artur, care acționa în interesele lui *****, în bază de procură, fapt confirmat prin recipisa eliberată în acest sens, de către pârât. Menționează că, premergător (2 luni) întocmirii recipisei nominalizate, s-a predat de facto bunul imobil sus menționat, întru posibilitatea instalării pârâtului Vasile Ceban, împreună cu membrii familiei extinse. La multitudinea solicitărilor întru executarea obligației de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, cu achitarea diferenței prețului tranzacției, *****, la data de 19 iunie 2019, a garantat repetat executarea obligației evidențiate supra, până la data de 01 iulie 2019, fapt confirmat prin recipisa eliberată în acest sens de către pârât. Suplimentar, la data de 18 ianuarie 2020, ***** prin recipisa scrisă personal, a garantat

executarea obligației pecuniare, și anume: datoria de 42000 euro, pentru casa de locuit din str.Grigore Vieru nr.*****, comuna *****, până la data de 31 ianuarie 2020, în caz contrar s-a obligat să elibereze casa. La 26 septembrie 2019, în adresa pârâtului, a fost expediată scrisoare de pretenție cu nr.de ieșire 37/19, privind executarea obligației pecuniare asumată, însă fără careva efecte pozitive în acest sens. La data de 11 noiembrie 2019, repetat în adresa pârâtului a fost expediată scrisoare de pretenție cu nr. de ieșire 46/19, privind executarea obligației pecuniare asumate - având aceeași soartă. La data de 05 octombrie 2021, având în vedere că, pârâtul ***** manifestă un comportament defectuos în raport cu proprietarul imobilului, prin neexecutarea obligației pecuniare asumate, s-a solicitat eliberarea casei de locuit din str. Grigore Vieru *****, sat. *****, *****, în termen de 5 zile de la data recepționării pretenției, însă fără succes. Consideră că este îndreptățit să revendice bunul imobil din posesia și folosința nelegitimă a lui ***** și a membrilor familiei acestuia.

3. ***În drept***, reclamantul a fundamentat cererea de chemare în judecată în temeiul dispozițiilor de la art. art. 500 alin.(l), 501 alin.(l) și alin.(2), 509 alin.(2), 510 alin.(2), 581 alin.(l) și alin.(2) Cod civil și a solicitat evacuarea silită a lui ***** împreună cu toți membrii familiei sale, cu eventualele persoane care locuiesc cu acesta, precum și împreună cu bunurile sale, din bunul imobil constituit din: teren pentru construcții, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0299 ha, casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 65,7 m^2, situat în *****, comuna *****, satul *****, strada ***** *****; încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor de judecată suportate.
4. *În ședința de judecată*, reclamantul *****, citat legal, nu s-a prezentat, a fost reprezentat de către avocatul Chișca Maxim.
5. *În ședința de judecată*, reprezentantul reclamantului *****, avocatul Chișca Maxim, a pledat pentru admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.
6. *În ședința de judecată*, pârâtul *****, după depunerea cererii de reluare a procesului și reluarea dezbaterilor judiciare, a explicat instanței că, de fapt, pe adresa din *****, comuna *****, satul *****, strada ***** *****, casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, nu are suprafața totală de 65,7 m2, dar este mai mare, fapt ce se demonstrează prin fotografiile anexate de către reclamant la materialele cauzei, din care se observă că casa de locuit are două nivele, din care considerente nu poate fi dispusă evacuarea dintr-un bun care nu există în realitate. A confirmat că într-adevăr a întocmit recipisa prin care s-a obligat să achite prețul bunului imobil, doar că reclamantul, la rândul său, i-a promis că va perfecta actele necesare pentru darea în exploatare a casei de locuit, ceea ce nu a făcut până în prezent. A confirmat faptul că, la data semnării recipisei, cunoștea despre faptul că documentația necesară pentru darea în exploatare nu era, dar a avut încredere în reclamant că le va perfecta. A explicat că nu a achitat suma potrivit recipisei, din cauza că reclamantul nu i-a prezentat actele pe casă. A mai comunicat că a investit în această casă. A mai explicat că nu poate lua credit pentru a achita prețul potrivit recipisei, deoarece nu poate fi perfectat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ca să-l poată ipoteca.

Aprecierea instanței de judecată.

7. Studiind motivele acțiunii înaintate, criticile formulate la aceasta, audiind participanții la proces, examinând probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează speța, în raport cu considerentele ce vor fi redate în continuare, cererea de chemare în judecată se admite integral, ca întemeiată.
8. În temeiul art. 239 Cod 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 ședința de judecată*.”
9. Din conținutul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă reiese că, ”*La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii*”.
10. Asupra cauzei de față, s-a stabilit situația de fapt potrivit căreia, reclamantul ***** este proprietarul cu cota 1.0 al terenului cu nr. cadastral ***** și al casei de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 65,7 m.p., situat în *****, satul *****, str. ***** *****. (f.d. 9)
11. În speță, s-a constatat că, reclamantul ***** și pârâtul ***** au convenit să încheie un contract de vânzare-cumpărare a imobilului menționat.
12. Partea reclamantă a invocat că, pârâtul ***** a achitat suma de 3000,00 Euro, întru garantarea încheierii contractului, circumstanță care nu a fost negată de pârât pe parcursul examinării cauzei.
13. Totodată, s-a stabilit că, pârâtul ***** și membrii săi de familie s-au instalat în casa de locuit menționată.
14. La 19 iunie 2019, pârâtul ***** a întocmit recipisa, prin care s-a obligat să achite diferența de 42000 Euro până la data de 01 iulie 2019, conform înțelegerii verbale din 01 septembrie 2018. (f.d. 15, 114)
15. La fel, s-a stabilit că, la 18 ianuarie 2020, pârâtul ***** a întocmit o nouă recipisă, prin care a reconfirmat datoria din recipisa anterioară, eliberată lui Artur Nistrean, cu privire la datoria de 42000 Euro, datoria pentru casa din str. Gr. Vieru, *****, com. ***** și s-a obligat să o achite **până la data de 31 ianuarie 2020**, în caz contrar, **s-a obligat să elibereze casa**. (f.d. 21, 115)
16. S-a stabilit că, în legătură cu neexecutarea obligației de plată, la 26 septembrie 2019, la 11 noiembrie 2019, reclamantul a expediat în adresa pârâtului scrisori de pretenție, prin care a solicitat pârâtului executarea obligației de plată a sumei în termen de 7 zile, iar la 05 octombrie 2021, a expediat pârâtului scrisoare de pretenție prin care i-a solicitat eliberarea casei de locuit din str. ***** *****, satul *****, în termen de 5 zile de la data recepționării, în caz contrar, va apela la concursul instanței de judecată. (f.d. 16-18, 19-20)
17. După cum s-a stabilit pe parcursul examinării cauzei, pârâtul ***** nici nu a achitat diferența sumei potrivit recipiselor, nici nu a eliberat bunul imobil menționat, astfel, nici contractul de vânzare-cumpărare părțile nu au încheiat, pe cale de consecință, se constată cu certitudine că, pârâtul ***** posedă și folosește încă din anul 2019 bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate reclamantului.
18. Prin acțiunea promovată, reclamantul invocă încălcarea dreptului său de proprietate de către pârâtul *****, prin posesia și folosința bunului său imobil și a solicitat evacuarea

silită a lui ***** împreună cu toți membrii familiei sale, cu eventualele persoane care locuiesc cu acesta, precum și împreună cu bunurile sale, din bunul imobil constituit din: teren pentru construcții, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0299 ha, casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 65,7 m2, situat în *****, comuna *****, satul *****, strada ***** *****.

19. În art. 46 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, este consacrat că, ”*Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate*.”
20. În conținutul art. 500 alin. (1), alin. (2) Cod civil este reglementat că, ”*Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu*.”
21. Din textul art. 501 alin. (1), alin. (2) Cod civil ”*Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii*.”
22. Din economia art. 581 alin. (1) din același cod, reiese că, ”*Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului*.”
23. Reieșind din pretențiile deduse judecății și temeiul de drept invocat de către reclamant, instanța de judecată concluzionează că, raportul juridic material-litigios dintre părți este prezumat în materia dreptului de proprietate privată.
24. Așa fiind, revine instanței sarcina de a aprecia, în lumina tuturor elementelor relevante de care dispune, dacă există temei legal în baza căruia pârâtul poate avea în posesie și folosi în continuare bunul imobil proprietate privată al reclamantului, dacă este îndreptățit reclamantul la revendicarea bunului său prin evacuarea din acesta a pârâtului, altor persoane și a bunurilor.
25. În circumstanțele concrete ale speței, și anume, că pârâtul s-a instalat în bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, în condiția că va achita prețul integral până la 31 ianuarie 2020, urmat de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având în vedere că, un contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial a bunului imobil menționat părțile nu au încheiat, un antecontract autentificat notarial părțile nu au încheiat, cert pentru instanța de judecată este faptul că, părțile au inițiat negocieri în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil menționat, mai este cert faptul că, în acest scop, reclamantul Denis Sîrbu a primit de la pârâtul ***** suma de 3000,00 Euro și cert este faptul că, pârâtul s-a obligat să achite restul sumei de 42000,00 Euro până la 31 ianuarie 2020, în caz contrar va elibera casa de locuit, *instanța de judecată nu reține niciun temei legal în baza căruia pârâtul ***** ar putea poseda și folosi contrar voinței reclamantului bunul imobil- teren pentru construcții, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0299 ha, casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 65,7 m2, situat în *****, comuna *****, satul *****, strada ***** *****.*
26. Este de accentuat că, la caz, pârâtul ***** nu a dovedit niciun drept opozabil (contract de locațiune, titlu de abitație, comodat etc.), *ad contrario*, pârâtul personal a consemnat

că, în caz de neachitare a sumei de 42000 Euro până la 31 ianuarie 2020, se obligă să elibereze casa. (f.d. 115)

27. Pe cauza dedusă judecății, instanța de judecată constată cu certitudine stăpânirea fără drept de către pârâtul ***** al bunului imobil menționat.
28. În împrejurările de fapt stabilite, în raport cu normele de drept citate *supra*, având în vedere înțelegerea părților, exprimată în recipisa din 18 ianuarie 2020, prin care pârâtul a consemnat că, în caz că nu achită suma de 42000 Euro, se obligă să elibereze casa, reclamantul *****, ca proprietar al casei, are dreptul să dețină bunul și să excludă pe oricine îl stăpânește fără drept, inclusiv prin promovarea acțiunii de evacuare din bunul imobil.
29. Conform art. 14 Cod civil ”*Nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință*.”
30. Prin prisma normei citate, pentru a hotărî astfel, instanța de judecată nu va reține alegațiile pârâtului ***** că nu a achitat suma de 42000 Euro, deoarece reclamantul nu a perfectat documentația necesară pentru darea în exploatare a casei de locuit, că evacuarea sa, a altor persoane și a lucrurilor sale nu poate fi dispusă, or, în realitate casa de locuit nu ar avea suprafața de 65,7 m^2, or, în cadrul ședinței de judecată, pârâtul ***** a confirmat instanței că, la data întocmirii recipiselor și instalării în casa de locuit ce aparține cu drept de proprietate privată reclamantului, cunoștea despre faptul că bunul imobil nu era dat în exploatare, că reclamantul urma abia să pregătească toate actele necesare, că suprafața casei de locuit ar fi mai mare, cu toate acestea a semnat recipisele, a achitat parțial prețul casei de locuit și s-a instalat în aceasta, asumându-și astfel și riscurile corespunzătoare.
31. Se conchide că, pârâtul ***** a contribuit voit la achitarea sumei de 3000,00 Euro, voit s-a instalat în casa de locuit fără a fi dată în exploatare, voit ar fi investit în casa de locuit precum pretinde, și-a dat consimțământul de a încheia un contract de vânzare-cumpărare a unui bun imobil care încă nu era dat în exploatare și care, după cum pretinde pârâtul nu ar corespunde în realitate cu datele din Registrul bunurilor imobile, în consecință, pârâtul nu se poate prevala de această situație pentru a obține un beneficiu juridic.
32. Cert este stabilit faptul că pârâtul ***** nu a îndeplinit condițiile referitor la care a consimțit și anume, nu a achitat până la data de 31 ianuarie 2020 prețul de 42000, 00 Euro și nu a eliberat casa de locuit ce aparține reclamantului.
33. Pe cauza dedusă judecății se impune cu certitudine înlăturarea oricărui obstacol care împiedică reclamantul în exercitarea dreptului său de proprietate, iar evacuarea dintr-un imobil proprietate privată este, din punct de vedere juridic, o modalitate în acest scop.
34. Întreaga argumentație duce cu evidență la concluzia că, acțiunea este întemeiată, prin urmare, instanța va admite cererea de chemare în judecată integral.
35. În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă ”*Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei*”.
36. Din conținutul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă ”*Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig*

de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului."

37. Ca parte căzută în pretenții, pârâtul ***** se obligă să compensez reclamantului taxa de stat în mărime de 100, 00 lei.
38. În conformitate cu art. 236, art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva lui *****, cu privire la evacuarea din bunul imobil, împreună cu toți membrii familiei, cu eventuale persoane care locuiesc, precum și împreună cu bunurile sale și încasarea cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

Se evacuează *****, împreună cu toți membrii familiei sale, cu eventualele persoane care locuiesc cu acesta, precum și împreună cu bunurile sale, din bunul imobil constituit din teren pentru construcții, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0299 ha; casa de locuit individuală, cu numărul cadastral*****, cu suprafața totală de 65,7 m^2, situat în *****, comuna ***** ***** *****.

Se încasează din contul lui ***** în beneficiul lui ***** cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 100,00 lei (una sută lei, 00 bani).

Se explică dreptul părţilor şi participanţilor la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

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

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Russu Natalia