Dosarul nr.2-15761/24
2-24135404-12-2-27122024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10 decembrie 2025 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța de judecată în componența:
Preşedinte de şedinţă, judecător Lorina Ciubotaru
Grefier Daniela Ciuntu

Cu participarea:
reclamantului Vesco Dumitru și reprezentantul acestuia, avocatul Codreanu Elena în baza mandatului nr.1988888 din 22.10.2024
în lipsa pârâtei Butucea Raisa – citată legal
în lipsa intervenientului accesoriu notarul Nina Avram – cerere de examinare în lipsă

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vesco Dumitru împotriva lui Butucea Raisa, intervenientul accesoriu notarul Nina Avram cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr***** din 22 august 2024, radierea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă :

ÎN FAPT

1. La 25 noiembrie 2024 Vesco Dumitru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Raisei Butucea, intervenient accesoriu notarul Nina Avram, prin care a solicitat: 1) rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 22.08.2024; 2) radierea înregistrării SCT a contractului nr. ***** din 22.08.2024; 3) încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 2-18).
2. În motivarea cererii înaintate indică că la 22 august 2024 între Vesco Dumitru, în calitate de vânzător, și Butucea Raisa, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, înregistrat la notarul Nina Avram sub nr. *****.
3. Menționează că potrivit contractului nr. ***** din 22 august 2024, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat dreptul de proprietate asupra următoarelor cote-părți: 1/2 cotă parte din terenul cu modul de folosință lot pomicol nr. *****, cu suprafața de ***** ha, număr cadastral *****; 1/2 cotă parte din terenul cu modul de folosință lot pomicol *****, cu suprafața de ***** ha, număr cadastral *****, terenuri situate în Republica Moldova, mun. Chișinău, orașul Sîngera, extravilan, Î.P. Pomușoara.
4. Precizează că la pct. 4 din contractul menționat, potrivit căruia cumpărătorul, Butucea Raisa, a cumpărat 1/2 cotă parte din lotul pomicol nr. ***** la suma de 2.000 euro și 1/2 cotă parte din lotul pomicol ***** la suma de 2.000 euro, la data semnării contractului, sumele fiind recalculate la cursul BNM de 1 euro = 49,4434 MDL, ceea ce constituie suma

totală de 77.774 lei MDL (șaptezeci și șapte mii șapte sute șaptezeci și patru lei), care a fost indicată în contract ca fiind achitată integral în numerar până la semnarea contractului.

5. Explică faptul că în realitate, această mențiune nu corespunde adevărului, întrucât suma respectivă nu a fost achitată vânzătorului. Între părți a existat o înțelegere verbală potrivit căreia suma de 4.000 euro pentru ambele loturi urma să fie achitată ulterior, în cel mai scurt timp.

6. Susține că după semnarea contractului de vânzare-cumpărare nu a primit nici până în prezent banii pentru vânzarea 1/2 cote din lotul nr. *****, nici pentru 1/2 cotă din lotul *****.

7. Afirmă că s-a adresat telefonic și verbal, de nenumărate ori către Butucea Raisa pentru a primi banii conform contractului de vânzare-cumpărare, însă fără niciun rezultat.

8. În legătură cu cele invocate, la 24 octombrie 2024 în adresa lui Butucea Raisa a fost expediată cererea prealabilă, prin care s-a solicitat respectuos achitarea, în termen de 5 zile din momentul primirii cererii, a sumei de 77.774 lei MDL, iar în caz contrar intenționează de a se adresa instanței de judecată pentru rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 22 august 2024, însă avizul a fost restituită cu mențiunea „nereclamat”.

9. Consideră că contractul de vânzare-cumpărare este ilegal, fiind determinat de comportamentul dolosiv (viclean) al uneia dintre părți și este anulabil în sensul prevederilor art. 327 și art. 341 din Codul civil, deoarece afectează drepturile și interesele legitime ale părților.

10. Menționează că rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile constă în desființarea cu efect retroactiv a unui contract sinalagmatic cu executare imediată, din cauza neexecutării imputabile de către una dintre părți a obligațiilor sale, și anume:
    1) fie pe cale judiciară, la cererea părții care și-a executat obligația (rezoluțiunea judiciară);
    2) fie pe cale convențională, când părțile stipulează de comun acord desființarea contractului pentru neexecutare (rezoluțiunea convențională).

11. Invocă faptul că nulitatea este constatată ori declarată de instanța de judecată, în timp ce rezoluțiunea se declară de către partea îndreptățită prin notificare adresată celeilalte părți, ori prin acordul mutual al părților.

12. Conchide că, în speță, este necesară rezoluțiunea contractului ca urmare a neexecutării de către cumpărător a obligației de plată, aceasta reprezentând o condiție esențială a contractului.

13. *La 11 februarie 2025, prin intermediul adresei de e-mail a instanței de judecată, notarul Avram Nina a depus referință la cererea de chemare în judecată, semnată electronic* și a solicitat instanței de judecată să stabilească pe deplin si obiectiv șirul de circumstanțe relevante pentru justa soluționare a cauzei și să ofere acestor circumstanțe o încadrare juridică corectă la emiterea hotărârii sale.

14. În fapt, aceasta reiterează că la 22 august 2024, între Vesco Dumitru, în calitate de vânzător și Butucea Raisa, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr**********, autentificat notarial de către notarul semnatar.

15. Amintește că obiectul contractului nr. ***** din 22 august 2024 constă în vânzarea-cumpărarea dreptului de proprietate a 1/2 cote părți din: terenul, modul de folosință -Lotul pomicol nr.*****, cu suprafața de ***** ha; cu numărul cadastral ***** și 1/2 cotă parte din terenul, modul de folosință - lotul pomicol nr.38, cu suprafața de ***** ha; cu numărul cadastral *****, situate în Republica Moldova, Mun. Chișinău, orașul Sîngera, extravilan, Î.P. Pomușoara.

16. Observă că reclamantul a declarat că clauza contractuală prevăzută la pct.3 al contractului prevede că vânzătorul a primit integral suma totală de 4.000 EUR (77.774 MDL) în numerar, până la semnarea contractului, aceasta nu corespunde adevărului.

17. Explică că la 22 august 2024 la biroul notarului Avram Nina, s-au prezentat solicitanții actului notarial, prezentând actele necesare întocmirii contractului de vânzare-cumpărare. Astfel, menționează că părțile contractului de vânzare-cumpărare nr********** din 22 august 2024, au încheiat contractul confirmând *„că acordul la perfectarea și autentificarea prezentului contract nu este viciat (...), și lipsesc orice circumstanțe care i-ar fi impus să încheie acest contract în condiții neavantajoase”.*

18. Apreciază că condițiile contractuale le stabilesc părțile, respectiv potrivit pct.3 al contractului de vânzare-cumpărare nr********** din 22 august 2024, atât vânzătorul, cât și cumpărătorul au declarat că, prețul vânzării, ce constituie suma totală de 4.000 EURO, recalculați la Cursul BNM la data semnării contractului, ceea ce constituie 77.774 MDL, i-a primit integral de la cumpărătorul Butucea Raisa, în numerar, nu în prezența notarului, până la semnarea contractului și obiecții față de cumpărător nu are.

19. Subliniază că părțile litigante la autentificarea actului notarial au declarat că, prețul contractului a fost achitat integral până la semnarea contractului (pct. 3, pct. 4).

20. Totodată, precizează că potrivit pct.8 al contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul și cumpărătorul au declarat și garantat, că la data semnarea contractului, pot să-și exprime consimțământul, să conștientizeze și sa dirijeze acțiunile lor, sunt în stare să aprecieze efectele juridice ale actului și ale acțiunilor sale și au declarat că consimțământul pentru încheierea și executarea contractului este valabil.

21. La fel, invocă clauzele contractuale de la pct. 16 - 20 din contract, urmare a cărora părților le-au fost explicate consecințele juridice ale declarării false și incomplete a informației, precum și faptul că dacă una sau toate declarațiile ce stau la baza acestui contract se vor dovedi a fi false sau incomplete, partea vinovată va acoperi toate cheltuielile suportate și va repara toate prejudiciile cauzate părții prejudiciate.

22. Susține că contractul întocmit conține tot volumul de condiții între părțile contractante și a fost prezentat părților pentru a face cunoștință cu conținutul acestuia, apoi citit în glas de către notar, fiind cunoscute cu cuprinsul și efectele contractului, părțile au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele expuse reprezintă voința lor și au consimțit la autentificarea contractului, semnând toate exemplarele acestuia (f.d. 38-40).

Poziția participanților la proces în ședinței de judecată

23. Reclamantul Vesco Dumitru și reprezentantul acestuia, avocatul Codreanu Elena în ședința de judecată a susținut integral pretențiile din cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acestora în modul formulat, declarând că s-a comis o eroare în acțiune prin

indicarea prevederilor art. 327 și art. 341 din Codul civil, deoarece solicită rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr********** din 22 august 2024 ca urmare a neexecutării obligației de către cumpărătorul Butucea Raisa a prețului bunului imobil, dar nu și nulitatea acestuia.

24. Pârâta Butucea Raisa în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citată legal prin următoarele metode:

1) La 16 ianuarie 2025 prin scrisoare recomandată la adresa mun. Chișinău, str. Constantin Negruzzi, nr. 10, ap. 46 și aviz de recepție DS8020775628AS *(f.d. 34),* nereclamată de către pârâtă, fapt confirmat prin ștampila oficiului poștal aplicată pe adeverința din 03 februarie 2025, anexată la scrisoare *(f.d. 35).*
2) La 13 martie 2025, ora 12:54, prin telefonogramă de către grefierul Morozov Sabrina la nr. de telefon 079445106, apel care nu a fost recepționat de către pârâtă *(f.d. 46);*
3) La 20 mai 2025 prin scrisoare recomandată la adresa mun. Chișinău, str. Constantin Negruzzi, nr. 10, ap. 46 și aviz de recepție DS8021101459AS *(f.d. 47),* nereclamată de către pârâtă, fapt confirmat prin ștampila oficiului poștal aplicată pe adeverința din 21 mai 2025, anexată la scrisoare *(f.d. 48);*
4) La 03 iunie 2025, ora 17:44 și 17:45, prin telefonograme *(f.d.53)* de către grefierul Morozov Sabrina la nr. de telefon 079445106, apel care nu a fost recepționat de către pârâtă și la nr. de telefon 022276771, robotul a comunicat că numărul format este inexistent.
5) Prin citație publică *(f.d. 52)* afișată la 13 iunie 2025 în ziarul „Dreptul” *(f.d.62);*
6) La 31 octombrie 2025, ora 14:47, prin telefonogramă de către grefierul Ciuntu Daniela la nr. de telefon 079445106 și 022276771, apel care nu a fost recepționat de către pârâtă *(f.d. 61);*
7) La 07 noiembrie 2025 prin scrisoare recomandată la adresa mun. Chișinău, str. Constantin Negruzzi, nr. 10, ap. 46 și aviz de recepție DS8024974271AS *(f.d. 63),* nereclamată de către pârâtă, fapt confirmat prin ștampila oficiului poștal aplicată pe adeverința din 26 noiembrie 2025, anexată la scrisoare *(f.d. 63).* Astfel, fiind epuizate toate mijloacele de comunicare.

25. Notarul Nina Avram în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin referința înaintată a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa *(f.d.38-40).*

LEGISLAȚIE RELEVANTĂ

26. Articolul 901 din Codul civil,

„(1) Atunci cînd, 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;
(5) 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”.

27. Articolul 915 din Codul civil,

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

28. Articolul 916 din Codul civil,

„(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

(2) 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.

29. Articolul 920 din Codul civil,

„(1) În cazul în care obligaţiile debitorului rezultate din contract nu sînt divizibile, creditorul are dreptul la rezoluţiunea contractului doar în întregime (rezoluţiune totală).

(2) 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)”.

30. Articolul 992 din Codul civil,

„(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.”

31. Art. 993 din Codul civil,

„(2) Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.”

32. Articolul 1108 din Codul civil

„(1) Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

(3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui”.

33. Articolul 1111 din Codul civil,

„(1) Preţul bunului trebuie să fie exprimat în bani.

(2) Dacă în contractul de vînzare-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 vîndute 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.

(3) Dacă preţul bunului se determină în funcţie de greutatea lui, greutatea netă este aceea care, în caz de îndoială, determină preţul".

34. Art. 30 din Legea privind procedura notarială nr.246 din 15 noiembrie 2018 (în continuare Legea nr.246/2018),

„(1) Notarul autentifică actele juridice pentru care prezenta lege şi alte acte legislative stabilesc forma autentică obligatorie. La solicitarea părţilor pot fi autentificate și alte acte juridice.

(2) Se supun autentificării notariale următoarele acte juridice: (…)
b) actul prin care se constituie, se transmit, se modifică sau se revocă drepturi reale

imobiliare sau dezmembrăminte ale acestora; (…)"

35. Art. 31 din Legea nr.246/2018,

„ (1) La autentificarea contractului, notarul verifică: (...)

c) dacă părțile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenți şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului; (...)

(3) Părţile contractante sînt 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.

(4) Părțile sînt obligate să comunice notarului preţul real al bunului, locul aflării bunului înstrăinat, gajat. Răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat, gajat, a existenței drepturilor terțelor persoane asupra bunului, existenței grevărilor sau interdicțiilor (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. (...)

(7) Notarul va explica părţilor, în mod imparţial, consecinţele şi efectele juridice ale contractului, inclusiv obligaţia generală de achitare a impozitelor și taxelor stabilite de legislaţie sau obligativitatea înregistrării drepturilor în registrele publice corespunzătoare. (...)

(8) Dacă, în procesul discuțiilor cu părțile, 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."

MOTIVAREA INSTANȚEI

36. Audiind reclamantul și reprezentantul acestuia, examinând cererea de chemare în judecată, verificând argumentele participanților la proces, prin prisma probatoriului administrat și cadrului legal relevant, instanța de judecată consideră acțiunea neîntemeiată din următoarele motive.

37. În ședința de judecată s-a constat că la 22 august 2024 Vesco Dumitru în calitate de vânzător a încheiat cu Butucea Raisa în calitate de cumpărător contractul de vânzare-cumpărare nr**********, autentificat notarial de către notarul Nina Avram, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat 1/2 cotă-parte din: terenul, modul de folosință – Lotul pomicol nr. *****, cu suprafața de 0.058 ha; cu numărul cadastral ***** și 1/2 cotă-parte din terenul, modul de folosință – Lotul pomicol *****, cu suprafața de ***** ha; cu nr. cadastral *****, situate în Republica Moldova, Mun. Chișinău, orașul Sîngera, extravilan, Î.P „Pomușoară" la prețul de 4 000 euro (f.d.9-11).

38. Potrivit pct. 3 din contractul menționat, prețul vânzării a 1/2 (una doime) cotă parte din Lotul pomicol nr. *****, cu numărul cadastral *****, la suma de 2.000 (două mii) EURO și 1/2 (una doime) cotă parte din Lotul pomicol nr.38, cu numărul cadastral *****, la suma de 2.000 (două mii) EURO, iar prețul total a cotelor părți din bunurile imobile este 4.000 (patru mii) EURO, recalculați la cursul BNM la data semnării contractului pentru 1 EUR = 19.4434 MDL, ceea ce constituie suma de 77.774 (șaptezeci și șapte mii șapte sute șaptezeci și patru) MDL, pe care "VÂNZĂTORUL" i-a primit integral de la "CUMPĂRĂTOR" în numerar, nu în prezența notarului, pâna la semnarea prezentului contract și obiecții față de "CUMPĂRĂTOR" nu are.

39. Prin pct.4. al aceluiași contract, cumpărătorul a declarat, că a cumpărat 1/2 (una doime) cotă-parte din Lotul pomicol nr. *****, cu numărul cadastral *****, la suma de 2.000 (două mii) EURO și 1/2 (una doime) cotă parte din Lotul pomicol nr.38, cu numărul cadastral *****, la suma de 2.000 (două mii) EURO, iar prețul total a cotelor părți din bunurile imobile este 4.000 (patru mii) EURO, recalculați la cursul BNM la data semnării contractului pentru 1 EUR = 19.4434 MDL, ceea ce constituie suma de 77.774 (șaptezeci și șapte mii șapte sute șaptezeci și patru) MDL, care a fost achitat integral în numerar, nu în prezența notarului, până la semnarea prezentului contract.

40. Iar prin pct.8. vânzătorul și cumpărătorul declară și garantează pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală (...) pot să-și ne exprime consimțământul, să conștientizeze și să dirijeze acțiunile lor; fiind în stare să aprecieze efectele juridice ale prezentului act și ale acțiunilor la momentul întocmirii prezentului act, consimțământul pentru încheierea și executarea prezentului contract este valabil, fiind întocmit cu respectarea legislației.

41. Potrivit pct. 16 și 19 din contract, notarul a adus la cunoștința părților contractante prevederile art. 331, 243 din Codul Civil al Republicii Moldova, adoptat la 06.06.2002, în redacția din 01.03.2019, iar părțile contractante declară pe proprie răspundere că prezentul contract nu este încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele sau condiții extrem de nefavorabile de care partea putea profita, precum și că nu există alte vicii de consimțământ, iar contractul nu este ineficient. Prezentul contract este obligatoriu pentru părțile contractante din ziua autentificării.

42. Așadar, reieșind din circumstanțele stabilite în raport cu legislația ce guvernează litigiu, instanța de judecată constată că potrivit art.1108 în coroborare cu art.1111 Codul civil, contractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic, iar Butucea Raisa în calitate de cumpărător avea obligația să plătească prețul convenit în condițiile și în modul stabilit prin contract.

43. Potrivit pct. 3 și 4 din contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 24 august 2022, Butucea Raisa a achitat lui Vesco Dumitru prețul integral al bunurilor imobile procurate până la semnarea contractului, nu în fața notarului.

44. Instanța precizează că, din dispozițiile art. 992 alin. (1) și art. 993 alin. (2) din Codul civil, rezultă că contractul se încheie prin acordul de voință al părților, în temeiul principiului libertății contractuale. Prin urmare, în speță, reclamantul, în calitate de vânzător și pârâtul, în calitate de cumpărător, au convenit de comun acord asupra clauzelor contractuale, inclusiv asupra modalității și momentului achitării prețului.

45. Totodată, contractul a fost încheiat în fața notarului, care, potrivit art. 31 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 246 din 15 noiembrie 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.

46. Mai mult, instanța de judecată 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 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială, cât și din clauzele contractuale cuprinse la pct. 8, pct. 13, pct. 16 și pct. 17 din Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 24 august 2022.

47. Respectiv, instanța de judecată reține 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.

48. Argumentele reclamantului în susținerea poziției că mențiunea contractuală privind achitarea prețului nu ar corespunde adevărului, între părți existând o pretinsă înțelegere verbală privind plata ulterioară a acesteia nu pot fi reținute. Or, la materialele 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 pârâtă și implicit a primirii prețului de către reclamant.

49. Totodată, instanța de judecată reține că neexecutarea obligației de plată constituie, în principiu, încălcarea esențială a contractului conform art.916 Codul civil, care poate justifica rezoluțiunea.

50. Însă la caz, contractul de vânzare-cumpărare nr********** din22 august 2024 autentificat notarial de către notarul Nina Avram este un act autentic, care se bucură de forță probantă deplină cu privire la constatările notarului și declarațiile părților. Mențiunea expresă din contract că „prețul a fost achitat integral în numerar până la semnarea contractului” reprezintă o recunoaștere explicită a plății de către vânzătorul Vesco Dumitru, un act ce confirmă executarea obligației.

51. Prin urmare, susținerea reclamantului că în realitate banii nu au fost achitați contravine principiului forței obligatorii a contractului, nu este susținută de probe scrise sau de alte mijloace de probă admisibile și nu poate prevala asupra unui act juridic autentic, care reflectă voința exprimată a părților. Vesco Dumitru a declarat expres primirea prețului garantând pe propria răspundere că cunoaște consecințele ce privește falsul în declarații.

52. Reclamantul Vesco Dumitru a semnat contractul în deplină cunoștință de cauză, nu a formulat rezerve cu privire la achitarea prețului, dar a confirmat expres primirea integrală a sumei convenite.

53. Drept urmare, instanța de judecată constată că reclamantul nu a făcut dovada neexecutării obligației de plată de către pârâtă din care considerente este neîntemeiată cererea de chemare în judecată privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr********** din 22 august 2024 și urmează a fi respinsă.

54. Odată respinsă pretenția principală, instanța de judecată constată că sunt neîntemeiate și pretențiile subsecvente privind radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, acestea derivând direct din pretenția de bază.

55. În conformitate cu art.236, art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Vesco Dumitru împotriva Raisei Butucea, intervenientul accesoriu notarul Nina Avram cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr********** din 22 august 2024, radierea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,

judecătorul **Lorina Ciubotaru**

Copia corespunde originalului,