Dosarul nr.2-6452/26 (2-26046922-12-2-14042026)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la data de 24 iunie 2026 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la data de 29 septembrie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentantului reclamantei Lazariuc Valentina, avocatul Roșca Inga, cu participarea pîrîtului Conțescu Sergiu, în lipsa pîrîtei Conțescu Elena, citată legal, în lipsa intervenientului accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, citat legal,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Valentinei Lazariuc către Conțescu Sergiu și Conțescu Elena privind declararea valabilității actului juridic, înregistrarea dreptului (notării) în Registrul bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t:

**Argumentele participanților la proces:**

1. La data de 09.04.2026 Lazariuc Valentina s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către Conțescu Sergiu și Conțescu Elena privind declararea valabilității actului juridic, înregistrarea dreptului (notării) în Registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea cererii reclamanta a indicat, că la data 27.03.2019 între Conţescu Sergiu şi Conțescu Elena, pe de o parte şi Lazariuc Valentina, pe de altă parte, a fost încheiat acordul de înțelegere în privința bunului imobil, potrivit căruia în conținutul clauzei stabilite la pct. 2.1 al Contractului, drept obiect este indicat bunul imobil ce urmează a fi construit din mijloacele cumpărătorului şi pentru cumpărător constituit din apartament de tip garsonieră, dat în exploatare şi înregistrat la Oficiu Cadastral Teritorial, cu suprafaţa totală de 15.00 m.p. amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 şi 2, B şi C, pe terenul situat în Republica Moldova *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****. În pct. 2.2 al actului menționat este indicat că terenul în pct. 2.1.2. a fost dobîndit de către ”Promitenții-vînzători” cu titlu de proprietate comună în devălmăşie în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1541 din 10.05.2017, autentificat de către notarul Diana Zgardan, cu sediul biroului în mun. Chişinău, str. V. Alecsandri 80 D (înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. 0101/17/12763 la data de 11.05.2017). Reclamanta a indicat că contractul de vînzare-cumpărare a imobilului menţionat a fost încheiat în formă scrisă semnat de către Conţescu Sergiu şi Conțescu Elena în calitate de Promitenți - vînzători şi Lazariuc Valentina în calitate de Promitent-cumpărător al imobilului. Clauza 4.1 a contractului de referinţă în prezenta acţiune stabileşte obligaţia de plată în sarcina Promitentului-cumpărător pentru imobilul achiziționat în mărime totală de 7800 Euro care urma a fi achitat în rate a cîte 216 Euro, prima rată urmînd a fi achitată în momentul semnării contractului iar celelalte rate cu achitare lunară la data de 27 cu stingere totală a obligației pînă la 27.03.2022. Avînd drept reper ordinele de plată anexate la acțiune, reclamanta susține executarea integrală a obligaţiei de plată a prețului contractului stabilit în pct. 4.1. Iar obligația corelativă a vînzătorilor pîrîți de a da în exploatare şi respectiv a transmite în proprietate imobilul promis pînă la termenul

limită, stabilit 01.12.2022 în contract nu a fost executată pînă în prezent. Susține reclamanta că un moment esențial în vederea întemeierii pretențiilor în acţiunea înaintată este faptul că, deşi obiectul acţiunii este un bun imobil, Promitenții-vînzători, Conțescu Elena şi Sergiu, nu au asigurat actului juridic civil forma autentificată notarială, imperativ impusă de lege pentru tranzacțiile ce vizează bunurile imobile şi se eschivează o perioadă îndelungată de executarea acestei obligații. Iar la solicitările reclamantei privind atribuirea formei autentificate notarial a actului juridic încheiat referitor la tranzacția în privința apartamentului, pîrîții inițial promitea perfectarea contractului notarial în scurt timp, iar în prezent tratează cu ignoranță solicitările şi propunerile din partea reclamantei (promitentului-cumpărător), deşi banii i-au primit integral. Tratamentul ignorant al pârâților la solicitările reclamantei este demonstrat prin somația expediată în adresa pîrîţilor, la 20.02.2026, pe care ultimii refuză să o recepționeze, aceasta fiind restituită ca nereclamată. Totodată, în corespundere cu prevederile legii drepturile şi grevările în privinţa unui bun imobil urmează a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile. În pofida faptului că reclamanta a achitat integral prețul contractului potrivit clauzelor semnate de părţi, neautentificarea notarială a contractului de vînzare-cumpărare a apartamentului ce urmează a fi construit, determină nevalabilitatea actului juridic civil şi privează reclamanta de posibilitatea de a solicita notarea acestui drept de creanță în Registrul bunurilor imobile în privinţa imobilului menționat drept obiect al contractului de vînzare-cumpărare în vederea obținerii unei garanții privind transmiterea, în final, de către pîrîţi în proprietatea reclamantei a apartamentului, precum şi în vederea opozabilității față de terţi. Reclamanta a mai menționat că deşi, drept obiect al contractului este indicat apartamentul de tip garsonieră, (dat în exploatare şi înregistrat la Oficiu Cadastral Teritorial, cu suprafaţa totală de 15.00 m.p amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 şi 2, B şi C, pe terenul situat în Republica Moldova *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****), în Registrul bunurilor imobile un atare apartament nu este identificat, fiind înscris doar numărul cadastral ***** în privinţa terenului nominalizat pe care este edificat blocul menţionat, iar toate grevările înregistrate pe numele persoanelor fizice în temeiul contractelor similare, sunt în privinţa terenului pentru construcții situat în Republica Moldova, *****cu nr. cadastral *****.

3. Reclamanta solicită dispunerea prin actul judecătoresc efectele prevăzute de lege pentru faptul eschivării pîrîţilor de la autentificarea notarială a contractului. Susține reclamanta că din circumstanţele de drept expuse în acţiune este cert că pîrîţii se eschivează de la autentificarea notarială a contractului, or încă la încheierea tranzacției, aceasta urma să preia forma autentificată notarial, iar numeroasele solicitări ale cumpărătorului încă din anul 2019 şi pînă în prezent, au fost tratate cu ignoranță de prîrîţi. Reclamanta susține că actul juridic civil materializat prin contractul de vânzare-cumpărare din 27.03.2019 nu contravine legii, iar cumpărătorul reclamant şi-a executat integral obligația de plată față de pîrîți, fapt confirmat prin ordine de plată ataşate la materialele cauzei. Prin urmare, consideră întrunite toate premisele în vederea declarării de către instanța de judecată a valabilității contractului de vînzare cumpărare din 21.12.2024, încheiat în privinţa imobilului între părţi.
4. Mai indică reclamanta că eschivarea pîrîților de la autentificarea notarială invocată de reclamantă în prezenta acțiune, vădeşte de fapt şi eschivarea de la înregistrarea notării în Registrul bunurilor imobile a drepturilor ce decurg din acel contract pentru reclamant, din motiv că lipsa formei autentice a actului juridic civil încheiat în privința imobilului, determină nevalabilitatea acestuia şi imposibilitatea de înregistrare.

5. În calitate de temeiuri de drept reclamanta a indicat prevederile art.art.323, 324, 326, 435 Cod civil, art.art. 27 alin. (4), 46/4 din Legea nr. 1543/98 cadastrului bunurilor imobile.
6. *Reclamanta Lazariuc Valentina solicită*:

-A declara valabil actul juridic civil neautentificat notarial încheiat la 27.03.2019 între Conţescu Sergiu, Conțescu Elena, pe de o parte şi Lazariuc Valentina, pe de altă parte ce vizează acordul de înțelegere (antecontractul) de vînzare-cumpărare a apartamentului ce urmează a fi construit cu una odaie, cu suprafața totală de 15.00 m.p amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 şi 2, B și C, pe terenul situat în Republica Moldova *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, încheiat.

-A dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile deţinut de Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” a notării acordul de înțelegere (antecontractul) de vînzare-cumpărare a bunului imobil încheiată la 27.03.2019 în privința apartamentului ce urmează a fi construit cu una odaie, cu suprafața totală de 15.00 m.p amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 și 2, B și C, pe terenul situat în Republica Moldova *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, încheiat între Conțescu Sergiu, Conțescu Elena, pe de o parte şi Lazariuc Valentina, pe de altă parte.

-A încasa în mod solidar din contul pîrîţilor a tuturor cheltuielilor aferente judecării prezentei acţiuni.

7. Reprezentantul reclamantei Lazariuc Valentina, avocatul Roșca Inga a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat să fie admisă.
8. Pîrîtul Conțescu Sergiu *a recunoscut acțiunea.* A explicat că reclamanta *a achitat integral* prețul convenit și *locuiește în apartament.* Totodată, a explicat că este în incapacitate de a transmite prin Act de transmitere- predare apartamentul către aceasta.
9. Pîrîta Conțescu Elena, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citată legal, cu aviz de recepție. (f.d. 66)
10. Intervenientul accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citat legal cu aviz de recepție. (f.d. 67) Referință nu a depus.

**Aprecierea instanței:**

11. Audiind reprezentantul reclamantei, pîrîtul Conțescu Sergiu, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Lazariuc Valentina urmează a fi admisă integral, din următoarele raționamente.
12. În ședința de judecată s-a stabilit că la data 27.03.2019 între Conţescu Sergiu şi Conțescu Elena, pe de o parte şi Lazariuc Valentina, pe de altă parte, a fost încheiat acordul de înțelegere în privința bunului imobil, potrivit căruia în conținutul clauzei stabilite la pct. 2.1 al Contractului, drept obiect este indicat bunul imobil ce urmează a fi construit din mijloacele cumpărătorului şi pentru cumpărător constituit din apartament de tip garsonieră, dat în exploatare şi înregistrat la Oficiu Cadastral Teritorial, amplasat la cota 18.000, cu suprafaţa totală de 15 m.p., situat între axele 1 şi 2, B şi C, pe terenul situat în Republica Moldova mun. Chișinău, com. Bubuieci sat. Bubuieci str. Petrarilor 27, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****. (f.d. 13-22)
13. Potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile atașat la dosar, terenul nr.cadastral 0142101.102 a fost dobîndit de către ”Promitenții-vînzători” cu titlu de proprietate comună

în devălmăşie în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1541 din 10.05.2017, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. 0101/17/12763 la data de 11.05.2017. (f.d.50).

14. Se reține că Acordul de înțelegere a fost încheiat în formă scrisă, semnat de către Conţescu Sergiu în calitate de ”Promitent- vînzător” şi Lazariuc Valentina în calitate de ”Promitent-cumpărător” al imobilului. (f.d. 13-22)
15. Totodată, clauza 4.1 a Acordului de înțelegere stabileşte că, ”prețul imobilului la care va avea loc vînzarea este echivalentul în lei a sumei în valoare de 7800 EUR, pentru varianta standard, care se achită la cursul stabilit de Banca Națională a Moldovei la data efectuării plății, în următorul mod: -216,60 Euro, se achită la momentul semnării prezentului contract; -216,60 Euro, se achită lunar la data de 27 pînă la data de 27.03.2022”.
16. În ședința de judecată s-a constatat, că reclamanta a executat integral obligația de plată a preţului contractului stabilit în pct. 4.1. Acest fapt se confirmă prin ordinele de plată, anexate la cererea de chemare în judecată. (f.d. 24-49) Faptul achitării integrale a prețului a fost confir,at personal de către pîrîtul Conţescu Sergiu în ședința de judecată.
17. Totodată, în ședința de judecată s-a stabilit că obligația corelativă al vînzătorului pîrît de a da în exploatare şi respectiv a transmite în proprietate imobilul promis pînă la termenul limită, stabilit 01.12.2022 în contract, nu a fost executată pînă în prezent.
18. În ședința de judecată s-a constatat, că deşi obiectul acţiunii este un bun imobil ce urma a fi construit, Promitenții-vînzători, Conțescu Elena şi Conțescu Sergiu, nu au asigurat actului juridic civil forma autentificată notarială, imperativ impusă de lege pentru tranzacțiile ce vizează bunurile imobile şi se eschivează o perioadă îndelungată de executarea acestei obligații.
19. În cererea de chemare în judecată s-a indicat că la solicitările reclamantei privind atribuirea formei autentificate notarial a actului juridic încheiat referitor la tranzacția în privința apartamentului, pîrîții inițial promiteau perfectarea contractului notarial în scurt timp, iar în prezent tratează cu ignoranță solicitările şi propunerile din partea reclamantei (promitentului-cumpărător), deşi banii i-au primit integral.
20. prin reclamația nr. 2220-26-25 din 20.02.2026, expediată de avocatul Roșca Inga în numele și interesul Valentinei Lazariuc în adresa pîrîţilor, ultimii au fost somați despre necesitatea autentificării acordului de înțelegere încheiat în privința imobilului din str. Pietrarilor 27 de către notar în termen de 14 zile, din ziua recepționării reclamației. (f.d. 58-60) Pîrîții n-au recepționat somația. (f.d. 59)
21. Se reține că deşi, drept obiect al contractului este indicat apartamentul de tip garsonieră, (dat în exploatare şi înregistrat la Oficiu Cadastral Teritorial, cu suprafața totală de 15.00 m.p amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 şi 2, B şi C, pe terenul situat în Republica Moldova *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****), în Registrul bunurilor imobile un atare apartament nu este identificat, fiind înscris doar numărul cadastral ***** în privinţa terenului nominalizat pe care este edificat blocul menţionat, iar toate grevările înregistrate pe numele persoanelor fizice în temeiul contractelor similare, sunt înregistrate în privinţa terenului pentru construcții situat în Republica Moldova, *****cu nr. cadastral *****. La materialele cauzei este anexată copia Extrasului din Registrul bunurilor imobile, care demonstrează acest fapt. (f.d. 50-57)
22. Conform art. 323 din Codul civil, *forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege;*

23. Instanța reține că din norma menționată rezultă că forma impusă necondiţionat de către legiuitor la încheierea actelor juridice civile ce vizează înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate şi este obligatorie şi pentru actul juridic din 27.03.2019 încheiat între Conțescu Sergiu şi Conțescu Elena pe de o parte şi Lazariuc Valentina pe de altă parte.
24. Potrivit art. 324 Cod civil, *(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. (2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. (3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.*
25. Avînd în vedere cele menționate instanța ajunge la concluzia că pretenția reclamantei privind declararea valabilității actului juridic civil neautentificat notarial, încheiat la 27.03.2019 urmează a fi admisă.
26. Astfel, instanța de judecată va dispune declararea valabil (încheiat) actul juridic civil, încheiat la 27 martie 2019 între Conțescu Sergiu și Conțescu Elena, pe de o parte, și Lazariuc Valentina, pe de altă parte, fără respectarea formei notariale, ce vizează acordul de înțelegere (antecontractul) de vînzare-cumpărare a apartamentului ce urmează a fi construit cu 1 (una) odaie, cu suprafața totală de 15.00 m.p., amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 și 2, B și C, pe terenul situat în Republica Moldova, *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.
27. În conformitate cu art. 435 alin. (1) Cod civil, *în cazurile prevăzute de lege, drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice devin opozabile terţilor exclusiv prin notare, dacă nu se dovedeşte că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaştere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate. În caz de conflict de drepturi care provin de la un autor comun, se aplică în mod corespunzător dispoziţiile art.426, 427 şi 430.*
28. Potrivit art. 27 alin. (4) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, *notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanţă, a faptelor sau a raporturilor juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.*
29. În conformitate cu art. $46^4$ alin. (1) din legea menționată, *antecontractul care are ca obiect un drept supus înregistrării se va nota în registrul bunurilor imobile în baza actului justificativ dacă promitentul îl încheie în calitate de titular al dreptului înregistrat.*
30. Conform art. 326 alin. (1) din Codul civil, *dacă actul juridic este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia ori a efectelor sale sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanţa de judecată, la cererea părţii interesate, este în drept să dispună prin hotărîre înregistrarea actului juridic sau a efectelor sale. În acest caz, înregistrarea se efectuează în baza hotărîrii instanţei de judecată.*
31. Reclamanta prin cererea de chemare în judecată a solicitat concursul instanței în vederea dispunerii prin hotărîre judecătorească înregistrarea drepturilor ce decurg din acordul înțelegere cumpărare din 27.03.2019 prin notarea în Registrul bunurilor imobile a mențiunii antecontractului încheiat între părți în privința imobilului promis construit pe terenul amplasat în Republica Moldova, *****cu nr. cadastral *****.

32. Prin urmare, instanța va dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a notării acordului de înțelegere (antecontractul) de vînzare-cumpărare a bunului imobil, încheiat la 27 martie 2019 avînd ca obiect apartamentul ce urmează a fi construit cu 1 (una) odaie, cu suprafața totală de 15.00 m.p., amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 și 2, B și C, pe terenul situat în Republica Moldova, *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, încheiat între Conțescu Sergiu și Conțescu Elena, pe de o parte, și Lazariuc Valentina, pe de altă parte.
33. *Cu privire la pretenţia privind încasarea cheltuielilor de judecată.*
34. Conform art. 94 alin. (1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.* Potrivit art. 82 CPC*, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*
35. Din materialele cauzei se constată că la depunerea cererii de chemare în judecată reclamanta a achitat taxa de stat în mărime de 250 lei și taxa de timbru în mărime de 200 lei. (f.d. 2) Prin urmare, instanța consideră necesar de a încasa în mod solidar de la Conțescu Sergiu și Conțescu Elena în beneficiul Valentinei Lazariuc suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat, iar în total suma de 450 (patru sute cincizeci) lei.
36. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se declară valabil (încheiat) actul juridic civil, încheiat la 27 martie 2019 între Conțescu Sergiu și Conțescu Elena, pe de o parte, și Lazariuc Valentina, pe de altă parte, fără respectarea formei notariale, ce vizează acordul de înțelegere (antecontractul) de vînzare-cumpărare a apartamentului ce urmează a fi construit cu 1 (una) odaie, cu suprafața totală de 15.00 m.p., amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 și 2, B și C, pe terenul situat în Republica Moldova, *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.

Se dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a notării acordului de înțelegere (antecontractul) de vînzare-cumpărare a bunului imobil, încheiat la 27 martie 2019 avînd ca obiect apartamentul ce urmează a fi construit cu 1 (una) odaie, cu suprafața totală de 15.00 m.p., amplasat la cota 18.000, situat între axele 1 și 2, B și C, pe terenul situat în Republica Moldova, *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, încheiat între Conțescu Sergiu și Conțescu Elena, pe de o parte, și Lazariuc Valentina, pe de altă parte.

Se încasează în mod solidar de la Conțescu Sergiu și Conțescu Elena în beneficiul Valentinei Lazariuc suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat, iar în total suma de 450 (patru sute cincizeci) lei.

Hotărîrea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămîne definitivă.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul