Dosar nr. 2c-181/23
Nr. electronic 2-23010885-12-2c-23012023

HOTĂRÂRE
în numele Legii

31 martie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru,
în componența:
Președintele ședinței
judecător Furdui Angela
grefieri Didencu Valentin, Spînu Mihaela

cu participarea: reprezentantului reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „Palace Construct" - avocatul Munteanu Veaceslav, în baza mandatului avocațial și reprezentantului pârâtului Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont" – Ranga Victor, în baza procurii

în lipsa: intervenienților accesorii Guriuc Alexei și Cealîi Roman, procedura citării legale în privința căror a fost respectată,

examinând în ședință publică în procedură contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Palace Construct" împotriva Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont", intervenienți accesorii Guriuc Alexei și Cealîi Roman cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

La 23 ianuarie 2023, S.R.L. „Palace Construct", prin intermediul avocatului Munteanu Veaceslav a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.A. „Orizont" cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul menționează că la 03 februarie 2021, între S.A. „Orizont", în calitate de vânzător, și S.R.L. „Palace Construct", în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție.

Notează că potrivit pct. 1.1 al contractului, părțile au convenit vânzarea apartamentului *****, cu suprafața de *****, nr. cadastral *****, situat în *****, iar conform pct. 2.2 al contractului, prețul apartamentului a fost stabilit la 23000 Euro, respectiv 400 Euro per m.p., calculat în funcție de suprafața încăperii.

Ulterior, prin actul de primire-predare din 05 august 2022, pârâtul a transmis reclamantului în proprietate apartamentul menționat, cu o suprafață reală de *****, rezultând o diferență de 2,9 m.p., iar potrivit pct. 2.2. prețul per m.p. ce constituie 1160 euro.

De asemenea, potrivit pct. 2.6 al contractului, prețul final al imobilului poate fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție în dependență de suprafața reală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările indicate în dosarul tehnic al construcției înregistrat în registrul

bunurilor imobile, cu luarea în considerare a prețului pentru un metru pătrat calculat în corespundere cu suprafața totală a imobilului.

Totodată, pct. 2.8 prevede că în cazul în care suprafața de facto este mai mică decât cea contractată cu mai mult de 1 m.p., vânzătorul este obligat să restituie cumpărătorului costul diferenței, cu excepția cazului când diferența este cauzată de efectuarea lucrărilor interioare în baza proiectului cumpărătorului.

În continuare, ținând cont că suprafața reală transmisă este mai mică decât cea prevăzută în contract cu 2,9 m.p., consideră necesară reducerea proporțională a prețului cu suma de 1160,00 Euro (400 euro × 2,9 m.p.).

Reclamantul mai susține că la 05 noiembrie 2019, între S.A. „Orizont", în calitate de vânzător, și S.R.L. „Palace Construct", în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție.

Conform pct. 1.1 al contractului, părțile au convenit vânzarea apartamentului *****, cu suprafața de *****, situat la *****, în *****.

Potrivit pct. 2.2 al contractului, prețul total al apartamentului a fost stabilit la 16240,00 Euro sau 400 euro/m.p., calculat în funcție de suprafața încăperii izolate.

Ulterior, prin actul de primire-predare din 05 august 2022, pârâtul a transmis reclamantului în proprietate apartamentul cu nr. cadastral *****, situat în *****4, cu suprafața de *****

Astfel, constată o diferență de 2 m.p. între suprafața contractată (*****) și suprafața efectiv transmisă (*****).

Potrivit pct. 2.6 al contractului, prețul final al imobilului poate fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție în dependență de suprafața reală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările indicate în dosarul tehnic al construcției înregistrat în registrul bunurilor imobile, cu luarea în considerare a prețului pentru un metru pătrat calculat în corespundere cu suprafața totală a imobilului.

De asemenea, pct. 2.8 prevede că prevede că în cazul în care suprafața de facto este mai mică decât cea contractată cu mai mult de 1 m.p., vânzătorul este obligat să restituie cumpărătorului costul diferenței, cu excepția cazului când diferența este cauzată de efectuarea lucrărilor interioare în baza proiectului cumpărătorului.

În temeiul pct. 2.8 și 2.2 ale contractului, coroborate cu art. 1168 Cod civil, având în vedere că suprafața reală este mai mică decât cea contractată cu 2 m.p., susține că se impune reducerea corespunzătoare a prețului cu suma de 800 euro (400 euro × 2 m.p.).

Reclamantul afirmă că pe cale extrajudiciară a solicitat pârâtului, prin notificarea expediată cu aviz de recepție nr. *****, fie predarea suprafeței contractate pentru apartamentul *****, cu suprafața de *****, nr. cadastral *****, situat în *****, fie restituirea sumei de 1160,00 euro, reprezentând diferența de 2,9 m.p. dintre suprafața contractuală și cea efectiv transmisă de *****

Totodată, reclamantul a solicitat predarea suprafeței contractate a apartamentului *****, cu suprafața de *****, nr. cadastral *****, situat în *****, fie, în subsidiar, restituirea sumei de 800,00 euro, reprezentând diferența de 2 m.p. dintre suprafața contractuală și suprafața reală de ***** efectiv transmisă.

În drept, își întemeiază acțiunea în baza art. art. 774, 776, 799, 901, 933, 1168 Cod civil.

Solicită încasarea din contul Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont" în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Palace Construct" suma de 1960 Euro echivalent în valută națională conform cursului oficial al BNM la data executării hotărârii și cheltuielile de judecată pentru taxa de stat suma de 1212,8 lei și pentru asistența juridică suma de 3000 lei.

La 07 noiembrie 2023, reprezentantul pârâtului Societatea pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont” a depus referință, prin care a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată formulate de reclamanta S.R.L. „Palace Construct”, ca fiind neîntemeiată (f. d. 43-45).

În susținerea poziției sale, pârâtul menționează în fapt că între S.A. „Orizont”, în calitate de beneficiar, și S.R.L. „Palace Construct”, în calitate de antreprenor, a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 10/7 din 10 iulie 2019, prin care antreprenorul s-a obligat să execute lucrări de construcție privind sistemul de apeduct, canalizare și canalizare pluvială pentru obiectivul „Bloc locativ” din *****, conform schițelor, proiectelor și devizului transmise și aprobate de beneficiar.

Potrivit pct. 4.1 și 4.2 ale contractului menționat, beneficiarul S.A. „Orizont” s-a obligat să achite valoarea lucrărilor conform prețului total indicat în anexa nr. 1, obligația urmând a fi stinsă fie prin transfer bănesc în contul antreprenorului, fie prin transmiterea apartamentelor ***** și *****, indicate în anexa nr. 2 a contractului.

De asemenea, pârâtul a invocat că prin scrisoarea nr. 15 din 04 noiembrie 2019, S.R.L. „Palace Construct” a garantat executarea calitativă, în termen de 60 de zile, a lucrărilor aferente obiectivului situat ***** în conformitate cu obligațiile asumate prin contractul de antrepriză nr. 10/07 din 10 iulie 2019.

În schimbul lucrărilor prevăzute în contractul de antrepriză, care urmau să fie executate de către S.R.L. „Palace Construct”, S.A. „Orizont” s-a obligat să transmită în proprietatea antreprenorului două apartamente, conform anexei nr. 2 la contract.

Astfel, apartamentul *****, în calitate de bun viitor, a fost înstrăinat de S.A. „Orizont” către S.R.L. „Palace Construct” la data de 05 noiembrie 2019, prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, autentificat notarial sub nr. 9245. Imobilul are nr. cadastral ***** și suprafața de *****, conform documentației de proiect arhitectural. Prețul apartamentului a fost stabilit la 23000 euro, echivalentul a 448 746,10 lei, calculat conform cursului oficial al BNM de 19,5107 lei pentru 1 euro din data autentificării contractului. Prețul total a fost determinat reieșind din tariful de 400 euro pentru 1 m.p., înmulțit cu suprafața încăperii izolate.

Totodată, susține că apartamentul *****, de asemenea în calitate de bun viitor, a fost înstrăinat în aceeași zi, 05 noiembrie 2019, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial sub nr. 9246. Imobilul are nr. cadastral ***** și suprafața de *****, conform documentației de proiect arhitectural. Prețul apartamentului a fost stabilit la 16 240,00 euro, echivalentul a 316 853,77 lei, conform cursului oficial al BNM de 19,5107 lei pentru 1 euro din data autentificării. Și în acest caz, prețul total a fost calculat reieșind din valoarea de 400 euro pentru 1 m.p., înmulțită cu suprafața încăperii izolate.

Indică că prețul total al celor două apartamente a constituit suma de 765 599,87 lei, această valoare reprezentând compensarea costului lucrărilor executate de S.R.L. „Palace Construct” în temeiul contractului de antrepriză nr. 10/07 din 10 iulie 2019, fapt confirmat prin actul de verificare pentru perioada 01.01.2020–09.11.2020, precum și actul de verificare din 25 martie 2021, din care rezultă că între părți nu existau datorii reciproce.

La fel a menționat că prin certificatul nr. 011/1-362 din 05 noiembrie 2019, S.A. „Orizont” și-a exprimat acordul ca S.R.L. „Palace Construct” să poată cesiona către terțe persoane drepturile sale de cumpărător ce decurg din contractele de vânzare-cumpărare a apartamentelor ***** și *****, privind investiția în construcția bunurilor imobile viitoare.

În continuare, pârâtul a invocat că S.R.L. „Palace Construct” a înstrăinat apartamentele ***** și ***** către terțe persoane prin contracte de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri viitoare, fapt confirmat prin informația din Registrul bunurilor imobile anexată la dosar.

Susține că raporturile contractuale dintre S.A. „Orizont” și S.R.L. „Palace Construct” au încetat odată cu înstrăinarea drepturilor asupra apartamentelor către terțe persoane.

Ulterior, persoanele terțe care au procurat apartamentele menționate s-au adresat către S.A. „Orizont” pentru transmiterea acestora prin acte de predare-primire, prezentând confirmările privind achitarea integrală a prețului apartamentelor.

La data de 05 august 2022, S.A. „Orizont” a întocmit actele de predare-primire pentru fiecare apartament. Totodată, planurile geometrice ale încăperilor locative izolate au fost obținute cu câteva luni înainte de darea în exploatare a blocului locativ.

Pârâtul a invocat prevederile pct. 68^1 din Instrucțiunea Oficiului Cadastral Teritorial nr. 112 din 22 iunie 2005, potrivit cărora înregistrarea provizorie se va transforma în înregistrare la cererea titularului de drept sau în cadrul înregistrării primare masive, în baza planului geometric.

De asemenea, conform pct. 1368 lit. c) din aceeași Instrucțiune, la prezentarea documentului ce atestă transmiterea bunului, în cazul în care încăperea izolată şi/sau (bunul viitor) a fost înscris în temeiul contractului de vânzare-cumpărare sau alt act de înstrăinare. În acest caz, pentru înregistrarea dreptului asupra apartamentului, suplimentar la actul de înstrăinare, se indică și documentul ce atestă transmiterea bunului (ex. act de primire-predare).

Indică că raporturile contractuale dintre S.A. „Orizont” și S.R.L. „Palace Construct” au încetat din momentul înstrăinării apartamentelor către terțe persoane. În opinia sa, după cesionarea drepturilor asupra bunurilor viitoare, reclamantul trebuia să respecte un grafic de achitare și să nu încaseze integral sumele de la terți înainte de darea în exploatare a blocului, întrucât suprafețele apartamentelor puteau suferi modificări după întocmirea planurilor geometrice definitive.

Din aceste considerente, actele de predare-primire au fost întocmite direct între S.A. „Orizont” și persoanele terțe dobânditoare.

Referitor la diferențele de suprafață ale apartamentelor, pârâtul a susținut că S.R.L. „Palace Construct” nu a suportat niciun prejudiciu, dimpotrivă, apartamentele ar fi fost transmise la un preț inferior celui de piață pentru a compensa executarea lucrărilor de construcție. Totodată, S.A. „Orizont” ar fi efectuat și plăți suplimentare peste suma prevăzută în contract, fapt cunoscut fostului administrator al reclamantei, cu care au fost încheiate contractul de antrepriză nr. 10/07 din 10 iulie 2019 și contractele de vânzare-cumpărare din 05 noiembrie 2019, aspect susținut prin actul de verificare din 25 martie 2021 anexat la dosar.

Pârâtul consideră că circumstanțele invocate de reclamant, precum și pretențiile formulate în fapt și în drept, sunt neîntemeiate, motiv pentru care solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintate de S.R.L. „Palace Construct” împotriva S.A. „Orizont” privind încasarea sumei pretinse și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 iunie 2024, s-a dispus atragerea în proces a lui Guriuc Alexei și Cealîi Roman, în calitate de intervenienți accesorii (f. d. 113).

Reprezentantul reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „Palace Construct” - avocatul Munteanu Veaceslav, în ședința de judecată, a susținut acțiunea și a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată în sensul formulat.

Reprezentantul pârâtului Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont” – Ranga Victor, în ședința de judecată, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată pentru motivele invocate în referință.

Intervenienții accesorii Guriuc Alexei și Cealîi Roman, în ședința de judecată nu s-au prezentat, procedura citării legale în privința căror a fost respectată.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele dosarului și raportându-le la prevederile legale aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite acțiunea, pentru considerentele ce urmează.

În corespundere cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu art. 241 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Din materialele cauzei rezultă că la 10 iulie 2019, între S.A. „Orizont”, în calitate de beneficiar, și S.R.L. „Palace Construct”, în calitate de antreprenor, a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 10/7, prin care antreprenorul s-a obligat să execute lucrări de construcție privind sistemul de apeduct, canalizare și canalizare pluvială pentru obiectivul „Bloc locativ” din *****, conform schițelor, proiectelor și devizului transmise și aprobate de beneficiar.

Potrivit pct. 4.1 și 4.2 ale contractului menționat, beneficiarul S.A. „Orizont” s-a obligat să achite valoarea lucrărilor conform prețului total indicat în anexa nr. 1, obligația urmând a fi stinsă fie prin transfer bănesc în contul antreprenorului, fie prin transmiterea apartamentelor ***** și *****, indicate în anexa nr. 2 a contractului (f. d. 46-50).

Ulterior, la 05 noiembrie 2019, între Societatea pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont”, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Palace Construct”, în calitate de cumpărător, au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare a imobilelor în construcție având ca obiect apartamentele ***** și *****, situate în ***** (f. d. 6-13, 15-23).

Potrivit clauzelor contractuale, suprafața apartamentului ***** a fost stabilită la *****, iar suprafața apartamentului ***** la *****, prețul fiind determinat în funcție de costul de 400 euro pentru un metru pătrat.

Instanța reține că prin actele de primire-predare din 05 august 2022, pârâtul a transmis reclamantului, respectiv succesorilor în drept ai acestuia, apartamentele cu suprafețe reale mai mici decât cele prevăzute contractual, și anume: apartamentul ***** cu suprafața de *****, rezultând o diferență de 2,9 m.p., iar apartamentul ***** cu suprafața de *****, rezultând o diferență de 2 m.p.

În conformitate cu pct. 2.6 din contractele încheiate între părți, prețul final al imobilelor putea fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție, în funcție de suprafața reală indicată în documentația tehnică și înregistrată în registrul bunurilor imobile.

Totodată, potrivit pct. 2.8 din contracte, în cazul în care suprafața de facto a imobilului este mai mică decât cea contractată cu mai mult de 1 m.p., vânzătorul este obligat să restituie cumpărătorului costul diferenței de suprafață, cu excepția cazului în care diferența este cauzată de efectuarea unor lucrări interioare la solicitarea cumpărătorului.

Prin notificarea nr. 18 din 30 septembrie 2022, S.R.L. „Palace Construct" a solicitat S.A. „Orizont" fie predarea suprafeței contractate pentru apartamentul ***** și ***** situat în *****, fie restituirea sumei de 1160,00 euro și respectiv 800,00 Euro.

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 sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art. 774 Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

În corespundere cu art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit 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. 1108 alin. (1) Cod civil, 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.

Potrivit art. 1168 alin. (1) Cod civil, dacă, în vînzarea-cumpărarea unui bun imobil cu indicarea suprafeţei şi a preţului pe unitatea de măsură, suprafaţa reală este mai mică decît cea indicată în contract, cumpărătorul poate cere vînzătorului să îi dea suprafaţa convenită. Atunci cînd cumpărătorul nu cere sau vînzătorul nu poate să transmită această suprafaţă, cumpărătorul poate obţine fie reducerea corespunzătoare a preţului, fie rezoluţiunea vînzării-cumpărării dacă, din cauza diferenţei de suprafaţă, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat.

Raportând normele legale enunțate la circumstanțele de fapt constatate în cauză, instanța reține că între părți au existat raporturi juridice contractuale valabil încheiate, în temeiul cărora pârâtul și-a asumat obligația de a transmite reclamantului apartamentele ***** și ***** cu suprafețele expres indicate în contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție.

Din materialele dosarului rezultă că la momentul transmiterii bunurilor, suprafața reală a apartamentelor a fost mai mică decât cea convenită contractual, fapt confirmat prin actele de primire-predare din 05 august 2022 și documentația tehnică aferentă imobilelor. Astfel, apartamentul ***** a fost transmis cu o suprafață mai mică cu 2,9 m.p., iar apartamentul ***** cu o suprafață mai mică cu 2 m.p. față de suprafața prevăzută în contracte.

Instanța observă că potrivit pct. 2.6 din contractele încheiate între părți, prețul final al imobilelor urma să fie recalculat în funcție de suprafața reală stabilită prin documentația tehnică și înregistrată în registrul bunurilor imobile. Totodată, conform pct. 2.8 din contracte, în cazul în care suprafața de facto a imobilelor este mai mică decât cea contractată cu mai mult de 1 m.p., vânzătorul este obligat să restituie cumpărătorului contravaloarea diferenței de suprafață, cu excepția situației în care această diferență ar fi fost cauzată de efectuarea unor lucrări interioare la solicitarea cumpărătorului.

În acest context, instanța constată că pârâtul nu a prezentat probe pertinente și concludente care să demonstreze că diminuarea suprafețelor apartamentelor ar fi fost determinată de modificări interioare efectuate la solicitarea reclamantului ori a terților dobânditori. Prin urmare, devin incidente prevederile contractuale privind reducerea proporțională a prețului.

Argumentele reprezentantului pârâtului referitoare la faptul că apartamentele au fost ulterior înstrăinate către terțe persoane nu pot fi reținute de instanță drept temei pentru exonerarea de răspundere contractuală, întrucât obligația de a transmite bunurile cu suprafața convenită contractual și, după caz, de a restitui contravaloarea diferenței de suprafață, izvorăște din raporturile juridice obligaționale existente între părțile contractante și subzistă independent de transmiterea ulterioară a drepturilor către terți.

De asemenea, instanța apreciază ca neîntemeiată susținerea părții pârâte privind încetarea raporturilor contractuale dintre părți prin simpla înstrăinare a bunurilor către terțe persoane, deoarece transmiterea ulterioară a drepturilor asupra bunurilor nu are ca efect stingerea obligațiilor asumate de vânzător referitoare la conformitatea bunului transmis cu prevederile contractului inițial.

Instanța reține că obligația vânzătorului privind respectarea suprafeței convenite reprezintă o obligație contractuală esențială, iar neexecutarea acesteia atrage dreptul cumpărătorului de a solicita reducerea corespunzătoare a prețului, conform prevederilor contractuale și dispozițiilor art. 1168 alin. (1) Cod civil.

Totodată, instanța observă că diferențele de suprafață constatate în speță depășesc limita de 1 m.p. prevăzută expres de pct. 2.8 din contracte, condiție care atrage obligația contractuală a pârâtului de restituire a contravalorii diferenței de suprafață. În același timp, pârâtul nu a făcut dovada executării benevole a acestei obligații.

Instanța mai reține că S.R.L. „Palace Construct” a întreprins măsuri de soluționare amiabilă a litigiului, expediind notificarea nr. 18 din 30 septembrie 2022, prin care a solicitat fie transmiterea suprafeței lipsă, fie restituirea contravalorii diferențelor de suprafață, însă solicitările formulate au rămas nesoluționate.

În aceste circumstanțe, instanța concluzionează că partea reclamanta și-a executat obligațiile asumate contractual, iar pârâtul nu și-a executat în mod corespunzător obligația privind transmiterea bunurilor cu suprafața convenită contractual, fapt ce denotă că reclamantul este îndreptățit la reducerea proporțională a prețului contractelor, corespunzător diferenței dintre suprafața contractată și cea efectiv transmisă.

Astfel, pentru apartamentul *****, diferența de 2,9 m.p., raportată la prețul contractual de 400 euro/m.p., determină obligația pârâtului de a restitui suma de 1160 euro, iar pentru apartamentul *****, diferența de 2 m.p. determină obligația de restituire a sumei de 800 euro.

Subsecvent instanța concluzionează că acțiunea formulată de S.R.L. „Palace Construct” este întemeiată și urmează a fi admisă, cu încasarea din contul S.A. „Orizont” în beneficiul S.R.L. „Palace Construct” a sumei totale de 1960 Euro, echivalentul în valută națională conform cursului oficial al BNM la data executării hotărârii.

Referitor la cerința privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța reține că potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

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

Conform art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat nr.1216 din 03.12.1992 (în vigoare la data depunerii acțiunii), pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial, cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil, se încasează taxa de stat în mărime de 3% din valoarea acțiunii sau din suma încasată, dar nu mai puțin de 150 lei și nu mai mult de 25 000 lei de la persoanele fizice și nu mai puțin de 270 lei și nu mai mult de 50 000 lei de la persoanele juridice.

Actele cauzei denotă că reclamantul S.R.L. „Palace Construct” a achitat la depunerea acțiunii, taxa de stat în sumă de 1212,8 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 2718 din 18 ianuarie 2023 (f. d. 3).

Având în vedere că pretenția reclamantului S.R.L. „Palace Construct” a fost admisă, instanța reține că acesta este îndreptățit la compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin urmare, instanța consideră necesar de a admite cerința privind compensarea taxei de stat și de a încasa din contul S.A. „Orizont” în beneficiul S.R.L. „Palace Construct” suma de 1212,8 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat.

În conformitate cu art. 96 alin. (1), (1^1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În cauză, interesele reclamantului S.R.L. „Palace Construct” au fost reprezentate de avocatul Munteanu Veaceslav, în temeiul mandatului avocațial seria MA nr. *****din 19 ianuarie 2023 (f. d. 2), iar achitarea onorariului avocatului în cuantum de 3000 lei este confirmată prin copia ordinului de plată nr.2720 din 19 ianuarie 2023 (f. d. 33).

Având în vedere complexitatea cauzei, volumul serviciilor juridice prestate și durata examinării litigiului, instanța apreciază că suma de 3000 lei suportată de S.R.L. „Palace Construct” cu titlu de cheltuieli de asistență juridică este reală, necesară și rezonabilă, motiv pentru care cerința privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică urmează a fi admisă.

Față de cele ce preced, instanța ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „ Palace Construct”, de a încasa din contul Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont” în beneficiul .R.L. „ Palace Construct” suma de 1960 Euro echivalent în valută națională conform cursului oficial al BNM la data executării hotărârii și cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat suma de 1212,8 lei și pentru asistența juridică suma de 3000 lei.

În conformitate cu art. art. 90, 94, 96, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Palace Construct” împotriva Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont”, intervenienți accesorii Guriuc Alexei și Cealîi Roman cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează din contul Societății pe Acțiuni de Reparații și Construcții „Orizont” (IDNO *****, sediul *****) în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Palace Construct” (IDNO *****, sediul *****) suma de 1960 (una mie nouă sute șaizeci) Euro echivalent în valută națională conform cursului oficial al BNM la data executării hotărârii și cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat suma de 1212,8 (una mie două sute doisprezece lei și optzeci bani) lei și pentru asistența juridică suma de 3000 (trei mii) lei, iar în total suma de 4218,8 (patru mii două sute doisprezece lei și optzeci bani) lei.

Hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condițiile Codului de executare.

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

Președintele ședinței,
Judecător Furdui Angela