Dosarul nr.2-15746/23
2-23110729-12-2-01082023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10 decembrie 2025 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecător Andrei Ojoga
Grefier Adrian Plugaru, Laura Rotari, Lusine Sarchisean
Interpret Rodica Ghenciu, Victoria Grosu

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de CAV Sigur-Asigur SA împotriva Eugeniei Romaniuc, intervenienți accesorii SRL A-Casa (SRL Flormin-Com) și notarul Carolina Condru privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

și acțiunea reconvențională depusă de Eugenia Romaniuc împotriva CAV Sigur-Asigur SA, intervenient accesoriu SRL A-Casa (SRL Flormin-Com) privind încasarea sumei, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 31 iulie 2023, Compania de Asigurări de Viață Sigur-Asigur SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva Eugeniei Romaniuc, intervenienți accesorii SRL Flormin-Com și notarul Carolina Condru, solicitând rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit fișei de repartizare din 01 august 2023, cererea a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Garri Bivol.

Potrivit fișei de repartizare din 16 ianuarie 2024, cauza a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea protocolară din 29 mai 2024, s-a acceptat spre examinare cererea reconvențională depusă de Eugenia Romaniuc.

Prin încheierea protocolară din 12 iunie 2024, s-a admis demersul înaintat de partea reclamantă pe acțiunea reconvențională privind dispunerea efectuării expertizei judiciare în construcție. S-a oferit posibilitate părților de a formula întrebări ce urmează a fi puse experților pentru soluționare.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 iunie 2024, s-a admis cererea privind dispunerea efectuării expertizei. Totodată, s-a suspendat procesul până la prezentarea instanței judecătorești a raportului de expertiză.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 mai 2025, s-a reluat procesul civil.

Prin încheierea protocolară din 06 octombrie 2025, s-a dispus modificarea denumirii intervenientului accesoriu din SRL Flormin-Com în SRL A-Casa.

Prin încheierea protocolară din 26 noiembrie 2025, s-a acceptat spre examinarea cererea reconvențională concretizată depusă la data de 15 octombrie 2025 de Eugenia Romaniuc.

Argumentele participanților la proces

Argumentele părții reclamante pe acțiunea inițială - CAV Sigur-Asigur SA

La *****, între SRL Flormin-Com, în calitate de constructor și dezvoltator, CAV Sigur-Asigur SA în calitate de vânzător și Eugenia Romaniuc în calitate de cumpărător a fost semnat contractul nr.***** de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție și anume *****, nr. cadastral *****.

Potrivit clauzelor contractuale și anume pct.2.3 alin.(3), pct.4.2.4 și pct.4.2.15, părțile au convenit că restul sumei în mărime de 8791,20 euro va fi achitată la darea în exploatare a construcției.

Fiind dată în exploatare construcția, potrivit datelor inclusiv din registrul bunurilor imobile cu privire la bloc, opozabil părților, după mai multe înștiințări și cereri telefonice din luna martie și aprilie anul 2023, cu privire la intervenirea obligației de plată indicată supra, la data de 10 mai 2023 și 26 mai 2023 au fost înaintate somații scrise, cu descrierea detaliată a obligațiilor ce reveneau pârâtei Eugenia Romaniuc, însă care nu au fost onorate în termen.

La data de 17 mai 2023 și 10 iunie 2023, de la pârâta Eugenia Romaniuc au fost primite două răspunsuri care nu elimină obligația de plată asumată, obiecțiile înaintate fiind îndreptate eronat, mai mult ca atât declarativ și contrar contractului, inclusiv neechivalente obligației de plată restantă.

Astfel, prin prisma prevederilor pct.3.2.4. al Contractului indicat supra, la data de 29 iunie 2023 a fost înaintată și primită declarația de rezoluțiune unilaterală a contractului, prin care a fost propus pârâtei Eugenia Romaniuc semnarea benevolă a tuturor actelor pertinente și în corespundere cu contractul în partea ce privește restituirea mijloacelor financiare cu excepția penalităților pertinente cu revenirea părților în poziția inițială. Prin răspunsul datat cu 30 iunie 2023, pârâta Eugenia Romaniuc a respins soluționarea extrajudiciară a litigiului.

Anticipând argumentele pârâtei Eugenia Romaniuc, învederează faptul de asemenea că nu sunt aplicate principiile restituirii către pârâtă a unor dobânzi pentru numita afirmație precum că au fost utilizați în tot acest timp mijloacele financiare achitate către companie, dat fiind faptul că reclamanta CAV Sigur-Asigur SA nu a fost constructor-dezvoltator al acestui proiect potrivit contractului semnat de părți. Astfel, aportul vânzătorului/reclamant (acordarea terenului pentru construcție) a fost pe deplin executat cu mult înaintea primirii mijloacelor financiare, care nu sunt recuperate până la moment.

Urmare a celor expuse, solicită admiterea acțiunii și dispunerea rezoluțiunii contractului nr.***** de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție și anume apartamentul *****din blocul nr.*****situat în ***** nr. cadastral ***** semnat de CAV Sigur-Asigur SA vânzător, Eugenia Romaniuc cumpărător și SRL Flormin-Com în calitate de constructor și dezvoltator; încasarea cheltuielilor judiciare din contul pârâtei Eugenia Romaniuc în favoarea CAV Sigur-Asigur SA ce vor fi prezentate pe parcursul examinării cauzei.

Argumentele părții reclamante pe acțiunea reconvențională - Eugenia Romaniuc (f.d.110-116)

Eugenia Romaniuc solicită să fie respinsă acțiunea depusă de CAV Sigur-Asigur SA împotriva Eugeniei Romaniuc privind rezoluțiunea contractului; să fie dispus înregistrarea dreptului de proprietate a Eugeniei Romaniuc asupra apartamentului *****, cu o suprafață de

40,7 m.p., având nr. cad. ***** și să fie repartizate cheltuielile de judecată corespunzător art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă.

Afirmă că la judecarea acțiunii CAV Sigur-Asigur SA împotriva Eugeniei Romaniuc privind rezoluțiunea contractului din *****, consideră necesar de reținut și de aplicat prevederile art.922 Cod civil (decăderea din dreptul la rezoluțiune), potrivit cărora (1) dacă executarea s-a oferit cu întârziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune pentru acea neexecutare în cazul în care declarația de rezoluțiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă. (2) În cazul în care creditorul a acordat debitorului un termen pentru remedierea neexecutării conform art.909, perioada menționată la alin.(1) din prezentul articol curge de la expirarea termenului acordat. În alte cazuri, perioada curge din momentul în care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască despre ofertă sau despre neconformitate. (2) Creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune în temeiul art.917, 918 sau 919 în cazul în care creditorul nu notifică declarația de rezoluțiune într-o perioadă rezonabilă după apariția acestui drept.

Fiind analizate pretențiile și motivele acțiunii menționată se poate concluziona că, la caz sunt de aplicate art.172, 173 Cod de procedură civilă, fiind justifică depunerea acestei acțiuni reconvenționale, care este menită să excludă total pretențiile CAV Sigur-Asigur SA împotriva Eugeniei Romaniuc, fiind și de respins integral acțiunea inițială.

În fapt, reține că, potrivit Contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, din *****, CAV Sigur-Asigur SA (vânzător) și SRL Flormin-Com (constructor) și-au asumat față de Eugenia Romaniuc (cumpărător) să finalizeze construcția, să dea în exploatare finală până pe 31 decembrie 2021, dar și să supravegheze corespunzător întregul proces contractat, ca finalmente să se predea în proprietate cumpărătorului *****, cu o suprafață de 40,7 m.p., având nr. cad. *****, având caracteristicile conform condițiilor contractului de referință, inclusiv cota-parte cuvenită în condominiul ce urmează să fie înregistrat.

Corespunzător vânzătorul și constructorul și-au asumat față de cumpărător să-i asigure că, finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a întregului proiect respectiv va avea loc până la data de dare în exploatare convenită în contract, având caracteristicile tehnice, conform documentației de proiect, asigurând cumpărătorul că, construirea apartamentului se extinde și asupra tuturor celorlalte lucrări necesare realizării integrale a proiectului de construire a complexului locativ.

În același contract s-a garantat că, la data recepției finale lucrarea executată va avea calitățile stipulate în contract, dar nici nu vor exista vicii, care ar diminua valoarea apartamentului sau posibilitatea utilizării lui conform condițiilor obișnuite de folosire sau a celor expres prevăzute în contract.

Totodată potrivit Anexei 1 la Contract, vânzătorul și constructorul și-au asumat să îndeplinească și să supravegheze îndeplinirea, printre altele, a următoarelor lucrări de construcție, în conformitate cu documentația de proiect: 12. montarea rețelelor interioare/exterioare de alimentare cu gaz (până la cazan); 13. montarea rețelelor de încălzire autonomă (cazane de încălzire individuală și calorifere, în fiecare apartament; 15. montarea ferestrelor exterioare ale locuinței (geamuri termopane, ceea cert presupune și instalarea privazurilor); 16. construirea sistemului de evacuare a fumului; 17. construirea sistemului de ventilare și anti-incendiar.

Pe de altă parte, conform contractului din *****, cumpărătorul Eugenia Romaniuc și-a sumat obligația de achitare a prețului total al imobilului contractat, care potrivit pct.2.2 din

contract s-a stabilit în mărime de 29304 euro, reieșind din prețul de 720 euro pentru 1 (unu) m.p. construit pentru ap.4 respectiv, echivalând cu 595319,55 lei.

Cumpărătorul Eugenia Romaniuc a achitat în contul vânzătorului CAV Sigur-Asigur SA suma de 20512,80 euro, rămânând să mai achite restul de 8791,20 euro, la darea în exploatare a construcției (*****), în care este ap.4, precum a fost stipulat în pct.2.3 din contract.

Menționează faptul că, în pct.2.3 din contract se mai face trimitere și la esența art.1173 Cod civil, care până la urmă a fost neglijată de către partea pârâtă CAV Sigur-Asigur SA.

În aprilie 2023, Eugenia Romaniuc a fost înștiințată să vină la cumpărător să preia apartamentul respectiv și să achite suma finală de 8791,20 euro, deoarece complexul locativ respectiv în sfârșit a fost dat în exploatare.

Drept reacție, la 19 aprilie 2023, Eugenia Romaniuc a inițiat CAV Sigur-Asigur SA și SRL Flormin-Com o corespondență, în care inițial Eugenia Romaniuc, printre altele s-a interesat „dacă este planificată executarea lucrărilor evidențiate mai sus. În caz afirmativ, a solicitat să i se dea date despre termenii limită a executării acestor lucrări. În caz negativ, a solicitat să i se comunice în ce temei legal s-a renunțat la onorarea obligațiilor contractuale respective, care cert sunt esențiale și importante. Nu în ultimul rând, a solicitat să i se comunice totuși cine cui datorează despăgubiri și plăți, dacă clauzele contractuale fundamentale respective, nu au fost și nu vor fi onorate, precum s-a semnat contractul.

Drept răspuns CAV Sigur-Asigur SA, la 10 mai 2023, a formulat o somație de plată a sumei de 8791,20 euro, făcând trimitere la conținutul pct.4.2.5 din contract, uitând, printre altele, de prevederile art.1173 Cod civil, citate chiar în pct.2.3 din contract și care, fiind raportat la esența factologică a speței, nu justifică vânzătorul CAV Sigur-Asigur SA să formuleze somații similare celei din 10 mai 2023.

În continuare, cu nedumerire și dezamăgire, la 17 mai 2023, Eugenia Romaniuc a mai expediat o adresare către CAV Sigur-Asigur SA, în care se aborda problematica existenței viciilor bunului pentru care CAV Sigur-Asigur SA pretindea ultima tranșă de bani, fără a se expune în vederea finisării lucrărilor asumate și înlăturării viciilor bunului vândut.

A mai urmat și somația CAV Sigur-Asigur SA din 26 mai 2023, cu un conținut speculativ și nepertinent, străin sensului adevărat al contractului și al legislației în vigoare.

Eugenia Romaniuc a mai depus eforturi de soluționare amiabilă a situației create, dar s-a pomenit cu declarația de rezoluțiune, scrisă de CAV Sigur-Asigur SA, respinsă expres de către Eugenia Romaniuc dar și cu depunerea acțiunii judiciare în cauză.

Toată corespondența de referință CAV Sigur-Asigur SA deja a depus-o la dosar, nefiind sens de anexa și la această cerere reconvențională.

Consideră relevant este că, deși a fost vizată în corespondența respectivă, constructorul SRL Flormin-Com nici o dată nu a dat nici un răspuns, manifestând și rea-voință, neglijență profundă față de cea care a plătit lucrările și era justificată să primească un apartament fără vicii materiale.

În susținerea poziției sale, de a nu plăti pentru ceea ce nu a fost construit, iar ceea ce s-a făcut are vicii materiale, Eugenia Romaniuc oferă raportul de expertiză extrajudiciară nr.182, din 20 noiembrie 2023, esența căruia denotă, din partea și culpa CAV Sigur-Asigur SA și SRL Flormin-Com, grave abateri de la legislația în vigoare civilă, ce ține de construcție și onorarea corespunzătoare a obligațiilor contractuale.

Având în vedere și esența raportului menționat, dar și esența corespondenței dintre CAV Sigur-Asigur SA și Eugenia Romaniuc, dar și prevederile legale privind stingerea obligațiilor reciproce prin compensare (art.974 Cod civil), deoarece în mod evident valoarea lipsurilor

constructive respective și a viciilor materiale respective, imputabile părții pârâte, depășește valoarea de 8791,20 euro, pretins datorată de reclamanta-pârâtă CAV Sigur-Asigur SA, drept sarcină probatorie se face trimitere la esența art.123 alin.(6) Cod de procedură civilă.

Totuși în caz dacă, partea pârâtă CAV Sigur-Asigur SA va nega cele de mai sus și se va opune compensării reciproce a obligațiilor respective, reclamanta Eugenia Romaniuc își rezervă dreptul de a cerere numirea unei expertize judiciare, privind evaluarea lipsurilor constructive respective și a viciilor materiale respective, pentru a se vedea până la urmă cine și cui mai rămâne dator cu bani. Eventual vor fi concretizate și pretențiile acțiunii reconvenționale.

Cu titlul de principiu Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în anumite circumstanțe, a notat că, o așteptare legitimă de a obține un activ poate beneficia, de asemenea, de protecția oferită de art.1 din Protocolul nr.1 [Presses Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, pct.31; a contrario, Gratzinger și Gratzingerova împotriva Republicii Cehe (dec.) (MC), pct.73]. Pentru ca o „așteptare" să fie „legitimă", aceasta trebuie să aibă o natură mai concretă decât o simplă speranță și să se bazeze pe o prevedere legală sau pe un act juridic, precum o hotărâre judecătorească, care să aibă legătură cu dreptul patrimonial în cauză [Kopecky împotriva Slovaciei (MC), pct.49-50.

Având în vedere cele indicate supra, în condițiile în care a fost confirmată existența contractului de investiții, executarea acestuia de către cumpărător, proporțional valorii lucrărilor efectuate, ținând cont că, partea pârâtă CAV Sigur-Asigur SA ilegal se opune transmiterii către reclamanta Eugenia Romaniuc a actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului respectiv, pe cale de consecință este evident că, reclamanta Eugenia Romaniuc a obținut dreptul asupra apartamentului respectiv, implicit pretențiile acesteia în ceea ce vizează dispunerea înregistrării dreptului de proprietate urmează a fi admise.

Raportând legislația citată la esența factologică a speței, rezultă doar faptul că, această acțiune reconvențională este de admis, iar cea de bază trebuie respinsă totalmente, cu repartizarea corespunzătoare cheltuielilor de judecată.

Argumentele părții reclamante pe acțiunea reconvențională - Eugenia Romaniuc (f.d.190-191, 195-195 verso)

Se solicită să fie acceptată redactarea pretențiilor reclamantei Eugenia Romaniuc în dosarul nr.2-15746/23 și să fie examinată pricina dată potrivit cerințelor după cum urmează: să fie respinsă acțiunea CAV Sigur-Asigur SA împotriva Eugeniei Romaniuc privind rezoluțiunea contractului; să fie încasat de la CAV Sigur-Asigur SA în folosul Eugeniei Romaniuc suma de 311772,47 lei necesari pentru aducerea apartamentului *****, cu o suprafață de 40,7 m.p., având nr. cad. *****, în conformitate cu legislația în vigoare și Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, semnat de CAV Sigur-Asigur SA (vânzător), SRL Flormin-Com (constructor) și Eugenia Romaniuc (cumpărător); să fie dispusă înregistrarea dreptului de proprietate a Eugeniei Romaniuc asupra apartamentului *****, cu o suprafață de 40,7 m.p., având nr. cad. ***** și să fie repartizate cheltuielile de judecată corespunzător art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă.

În fapt, având în vedere evoluția dosarului nr.2-15746/23, urmare recepționării și analizării Raportului de expertiză judiciară nr.69 din 30 aprilie 2025, care doar a reconfirmat, printre altele, esența acțiunii în cauză și a Raportului de expertiză extrajudiciară nr.182 din 20 noiembrie 2023, impune redactarea pretențiilor formulate de Eugenia Romaniuc.

În temeiul celor expuse, menționează că, aspectele de fapt și de drept invocate inițial în acțiune reconvențională rămân aceleași.

Argumentele părții pârâte pe acțiunea reconvențională - CAV Sigur-Asigur SA (f.d.206-208)

CAV Sigur-Asigur SA învederează că acțiunea reconvențională este una abuzivă și nu poate fi admisă din considerentele ce succed.

Reamintește că obiect al acțiunii principale este rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****. O condiție a vânzării bunului imobil a constituit plata prețului în sumă de 29304 euro. Urmare a plății sumei de doar 20512,80 euro ceea ce constituie 70%, cumpărătorului Eugenia Romaniuc i s-a stopat investirea în construcție și dreptul de a primi bunul imobil aflat în construcție.

Observă că viciile asupra bunului imobil puteau fi înaintate doar după achitarea 100% din valoarea bunului.

Subliniază că apartamentul aflat în litigiu nici nu putea să corespundă pretinselor cerințe invocate, atât timp cât nu avea achitarea deplină.

Mai mult ca atât, un act de predare-primire nici nu a fost inițiat și nici nu putea fi inițiat până la plata deplină a prețului bunului astfel obiecțiile invocate de expert și reclamanta Eugenia Romaniuc nu sunt pertinente cauzei.

Învederează faptul că raportul de expertiză, nu poate fi pertinent cauzei deoarece acesta nu se referă la gradul de finisare convenit în contract care este unul în variantă sură, expertul judiciar expunând suma necesară de a fi plătită pentru varianta finală cu toate utilitățile inclusiv pregătire pentru vopsire și aplicare a tapetelor, pervazuri, bloc sanitar (scaun closet) lavoar. Inclusiv se afirmă că se necesită trasarea separată a unei rețele de gaz, care potrivit proiectului blocului locativ acesta nu este proiectat pentru astfel de rețea, mai mult ca atât deja este instalată sistema de încălzire centralizată, desconsiderată în totalitate de expert.

Observă că expertul se expune în expertiză pe baza unor ordine a Ministerului Construcției și dezvoltării Regionale care nu este valabil pentru contractul semnat cu partea sau în anexa nr.1 la contract astfel de îmbunătățiri a apartamentului nominalizat nu au fost contractate.

Atestă de asemenea că expertul citează norme și metode de expertizare stabilite de Federația Rusă în anul 2002, care nu sunt aplicabile pe teritoriul RM. Consideră că expertul a formulat concluziile prin prisma unor construcții acordate gratuit de stat prin anumite programe, unde beneficiarii obțin spațiu locativ cu toate comoditățile, situație ce nu este aplicabilă unui contract civil de investiție în construcție din Republicii Moldova.

Suma de 255000-520000 lei pentru conectarea gazului la un apartament în bloc locativ care nu este proiectat pentru o astfel de instalație ar pune în pericol alte 90 apartamente a blocului în care sistema de ventilare specială și de utilizare a rețelei de gaz lipsește. Potrivit noilor reglementări în domeniu, blocul locativ a fost replanificat cu stabilirea cazangeriei pe bază de gaz înafara blocului locativ care nici nu este descrisă de expert în concluzia sa deci dezapreciată pe deplin.

Observă că majoritatea lucrărilor descrise de expert ce stau la baza sumei solicitate de Eugenia Romaniuc se referă la tencuirea tavanului și a pereților inclusiv, pervazuri, lucrări care nu corespund contractului, anexei nr.1 a contractului parte integrantă semnată de Eugenia Romaniuc, fiind în contradicție directă și cu întrebarea acordată de către ordonatorul expertizei care la întrebarea 2 a fost solicitat direct de a fi coraborat cu contractul care nu prevede tehnică sanitară, pervazuri, tencuirea podurilor, etc.

Subliniază că CAV Sigur-Asigur SA nu este constructorul în prezentul contract, care este unul trilateral. Astfel pretențiile cu privire la calitatea în construcție nu puteau și nu pot fi

înaintate față de CAV Sigur-Asigur SA, dar reieșind din faptul că bunul imobil a fost achitat doar în proporție de 70% aceste pretenții nu puteau fi înaintate nici față de constructor deoarece nu a intervenit momentul pentru care se putea formula pretenții.

În concluzia celor expuse constată că cererea este una abuzivă sau formula aleasă de reclamanta Eugenia Romaniuc pare mai mult o solicitare de a obține gratuit un apartament.

Însăși cerințele de a înscrie un apartament neachitat în totalitate (doar suma de 416614,96 lei din 595319,55 lei conveniți) și obligarea la plata sumei de 311772,47 lei în favoarea acesteia ar rezulta o absurditate de a obține în proprietate un apartament într-un astfel de complex locativ cu doar 104842,49 lei echivalentul a 5162,11 euro. Iar în cazul obligării și la plata cheltuielilor de judecată inclusiv a taxelor de care încearcă să fie scutită, v-a rezulta într-adevăr o obținere gratuită a unui imobil, motivată pe propriile omisiuni de achitare în termen a obligațiilor asumate.

Solicită respingerea în totalitate a cererii reconvenționale înaintată de Eugenia Romaniuc împotriva CAV Sigur-Asigur SA.

Argumentele intervenientului accesoriu pe acțiunea inițială și cea reconvențională - SRL A-Casa (SRL Flormin-Com) (f.d.209-219)

În fapt, la data de ***** în baza acordului de voință al părților, a fost încheiat contractul trilateral de vânzare-cumpărare nr.*****, semnat de către reclamant CAV Sigur-Asigur SA în calitate de vânzător, de către pârâta Eugenia Romaniuc în calitate de cumpărător și de către intervenientul accesoriu având calitatea de dezvoltator.

În temeiul contractului, reclamantul CAV Sigur-Asigur SA și intervenientul accesoriu și-au asumat obligația de predare în proprietate a bunului imobil pârâtei Eugenia Romaniuc, având caracteristicile stabilite contractual, iar pârâta Eugenia Romaniuc s-a obligat să preia bunul și să achite prețul integral în termenul și modul convenit.

Astfel, părțile au convenit achitarea plăților în următorul mod, suma în mărime de 20512,80 euro va fi achitată după înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, pe numele cumpărătorului, până la data de 29 octombrie 2021; restul sumei în mărime de 8791,20 euro va fi achitată la darea în exploatare a construcției (*****) în care este amplasat bunul imobil - apartamentul nr.4.

În vederea, contractului menționat supra părțile au supus obligația pârâtului la pct.4.2.5 ca după darea în exploatare să recepționeze imobilul și să semneze Actul de predare-primire a imobilului menționat în proprietate în termen nu mai mare de 5 (cinci) zile lucrătoare din momentul înștiințării de către vânzător.

În vederea celor menționate mai sus reclamantul și-a onorat obligațiile contractuale iar blocul nr.*****din Complexul locativ *****, situat în ***** unde este dislocat ap.*****(obiectul material al contractului de vânzare-cumpărare), a fost înregistrat la Cadastru din „Bun viitor” în „Bloc locativ” finalizat. Actul de recepție finală și Actul de constituire a condominiului pentru Blocul nr.*****fiind semnate și depuse la Cadastru.

Cu toate acestea din anumite considerente independente de voința reclamantului CAV Sigur-Asigur SA, pârâta Eugenia Romaniuc nu și-a onorat obligația corelativă din contractul de vânzare-cumpărare din *****, pe aspectul diferenței de 30% rămasă neplătită din costul apartamentului – 8791,12 euro echivalent în MDL la cursul BNM din ziua plății.

Conform p.4.2.5 al contractului de vânzare-cumpărare al imobilului în construcție nr.***** din *****, cumpărătorul se obligă după darea în exploatare să recepționeze imobilul și să

semneze actul de predare-primire a imobilului menționat în proprietate în termen nu mai mare de 5 zile lucrătoare din momentul înștiințării către vânzător [...].

Respectiv reclamantul CAV Sigur-Asigur SA a înaintat Somația de plată nr.18/05-23 din 10 mai 2023, prin care a reconfirmat pe de o parte darea în exploatare a Blocului nr.9, iar pe de altă parte a solicitat achitarea sumei rămase neachitate.

În atare, în somația de plată menționată supra, reclamantul CAV Sigur-Asigur SA atenționează pârâta Eugenia Romaniuc de faptul că în rezerva clauzei contractuale p.3.2.4 al contractului de vânzare-cumpărare al imobilului în construcție nr.***** din *****, în cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor sale financiare (formarea datoriei de achitare a prețului imobilului și alte plăți, inclusiv penalități calculate), vânzătorul, în calitate de măsură de protecție este în drept: - să ceară rezoluțiunea unilaterală a prezentului contract în cazul de neexecutare a obligațiilor, inclusiv a obligației de achitare a prețului de către cumpărător [...].

Astfel, la data de 17 mai 2023 pârâta Eugenia Romaniuc a răspuns la somația reclamantului CAV Sigur-Asigur SA, prin care consideră că nu datorează careva bani din considerentele prezenței a careva presupuse vicii, după cum urmează, extras din răspunsul pârâtei din 17 mai 2023: „rezultând din conținutul somației nr.18/05 din 10 mai 2023, reiterez că, sunt gata oricând să semnez Actul respectiv de predare-primire a *****, cu o suprafață de 40,7 m.p., cu nr. cad *****, doar că nu consider că, vă mai sunt datoare cu careva bani, timp în care la fața locului nu v-ați onorat obligațiile asumate privind: - montarea rețelelor interioare/exterioare de alimentare cu gaz (până la cazan); - montarea rețelelor de încălzire autonomă (cazane de încălzire individuală și calorifere, în fiecare apartament); - montarea ferestrelor exterioare ale locuinței (geamuri termopane, ceea cert presupune și instalarea privazurilor); - construirea sistemului de evacuare a fumului; - construirea sistemului de ventilare și antiincendiar”.

Totodată, pârâta Eugenia Romaniuc s-a adresat către reclamant și intervenient accesoriu cu o cerere în data de 19 aprilie 2023, prin care și-a expus nemulțumirea în privința solicitării părții reclamante CAV Sigur-Asigur SA prin Somația de plată nr.18/05-23 din 10 mai 2023, privind onorarea plății rămase neachitate de 30% din costul bunului imobil.

În esență, conform contractului de vânzare-cumpărare al imobilului în construcție nr.***** din *****, semnarea de către cumpărător a actului de predare-primire nu-l decade din drepturile rezultate din existența viciului bunului imobil apărut în rezultatul lucrărilor generale de construcție prevăzute de contract. Pretențiile ridicate de către cumpărător în privința viciilor de construcție față de constructorul și dezvoltatorul SRL Flormin-Com nu constituie temei pentru vânzător și cumpărător de a refuza semnarea actului de predare-primire a imobilului indicat în p.1.1 al prezentului Contract.

Așadar, reclamantul CAV Sigur-Asigur SA a somat repetat pârâta Eugenia Romaniuc în data de 26 mai 2023 prin somația nr.34/05-23 invocând problema repetat neonorarea obligației corelative contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil precum și consecința neexecutării obligațiilor contractuale, ceea ce este rezoluțiunea contractului.

Ca răspuns la somația nr.34/05-23, pârâta Eugenia Romaniuc se adresează către reclamantul CAV Sigur-Asigur SA prin cererea din 10 iunie 2023, prin care reiterează nemulțumirile față de anumite necorespunderi a bunului imobil și respectiv alte pretenții complet nefondate.

Extras din răspunsul pârâtei Eugenia Romaniuc din 10 iunie 2023: „Deoarece încă sper să vă revedeți atitudinea și deoarece nu cred că, este legal și echitabil că, v-ați folosit atâta timp și gratuit de banii mei pe care tot i-am împrumutat până la termenul promis de dare a casei în exploatare și deoarece este prea evident neîntemeiată somația Dumneavoastră din 26 mai 2023,

resping ideea rezilierii unilaterală a contractului de referință, în condițiile pe care le-ați enunțat, eventual fără o compensare corespunzătoare, fiind preferabil să vă onorați obligațiile contractuale, fapt pentru care sunt gata și doresc să vă plătesc precum ne-am înțeles!!!".

Drept consecință, reclamantul CAV Sigur-Asigur SA înaintează pârâtei Eugenia Romaniuc declarația de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, menționând că simplul răspuns al pârâtei Eugenia Romaniuc nu elimină obligațiile de plată asumate, pentru care pârâta Eugenia Romaniuc la data de 30 iunie 2023 își va exprima dezacordul.

Cu privire la cererea de chemare în judecată depusă de CAV Sigur-Asigur SA.

În calitate de intervenient accesoriu, susține integral solicitările formulate de reclamant, considerându-le legale și întemeiate. Solicitarea reclamantului de a se dispune rezoluțiunea din considerentele ce urmează infra:.

Punctul de plecare este forța obligatorie a contractului, pârâtul nu a respectat clauzele asumate, refuzând achitarea tranșei finale de 30%, fapt ce contravine principiului pacta sunt servanda. În virtutea art.996 Cod civil, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.

Faptul că pârâtul a decis unilateral să nu achite plata restantă de 30% din contract constituie o încălcare directă a contractului, neexistând niciun pact adițional la contract sau prevedere legală care să-i permită suspendarea totală a plății în acest stadiu, fără a urma procedurile legale.

Așadar în ciuda faptului că reclamantul își onorează obligațiile contractuale și legale prevăzute la art.1170 alin.(1) Cod civil, dispozițiile prezentului articol și ale art.1171-1176 Cod civil se aplică contractului de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze hunul imobil după darea lui în exploatare.

Pârâtul refuză semnarea actului de predare-primire, invocând vicii. Această poziție este contrară legii, întrucât legiuitorul a prevăzut expres că semnarea actului nu anulează dreptul de a reclama viciile ulterior. Prin urmare, refuzul de a semna este abuziv, deoarece obligația sa principală este de a recepționa bunul pus la dispoziție. Astfel conform art.1174 alin.(7) Cod civil semnarea de către cumpărător a actului de predare-primire nu îl decade din drepturile rezultate din existența viciului bunului imobil sau al lucrărilor prevăzute de contract. Pretențiile ridicate de către cumpărător în privința viciilor nu constituie temei pentru vânzător de a refuza semnarea actului de predare-primire. Dispozițiile art.1123 alin.(2) nu se aplică.

În virtutea celor menționate supra pârâtul nu poate folosi pretextul viciilor pentru a refuza semnarea actului de recepție, deoarece legea îl protejează oricum după semnare. Refuzul său nu are un scop legitim de protecție, ci este doar o manevră de a evita plata.

În atare, consideră esențial să clarifice statutul juridic al pârâtului. Deoarece a refuzat semnarea actului de predare-primire, nu s-a putut efectua înregistrarea în registrul bunurilor imobile. Astfel, pârâtul nu deține dreptul de proprietate.

Conform art.510 alin.(2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege iar conform art.424 Cod Civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Ceea ce înseamnă că fără act de predare-primire semnat, nu există înregistrarea respectiv nu există drept de proprietate. Cu toate acestea pârâtul pretinde asupra bunului ca un bun proprietar care cere reduceri la preț, dar juridic nu a dobândit bunul.

Pârâtul invocă necorespunderi pentru a nu plăti prețul, dar el însuși blochează mecanismul prin care ar deveni proprietar și ar putea ridica aceste pretenții în mod legal. Mai mult, chiar dacă ar fi acceptat semnarea actului așa cum îl obliga legea, acest lucru nu ar fi exonerat reclamantul de răspundere.

Având în vedere cumulul de fapte, pârâtul nu a achitat 30% din preț și pârâtul refuză nejustificat recepția și transferul proprietății, sunt în fața unei neexecutări esențiale care lipsește vânzătorul de exact ceea ce avea dreptul să aștepte, adică prețul achitat integral, conform art.916 alin.(2) lit.b) Cod Civil, neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: executarea întocmai a obligației ține de esența contractului.

Totodată obligație de plată este stipulată de prevederile art.1173 alin.(1) plățile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăși următoarele limite: a) 5% din prețul total - după înregistrarea provizorie conform art.1172 alin.(1), dar până la finalizarea fundamentului construcției in care este amplasat bunul imobil; b) 35% din prețul total - după finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din prețul total - după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din prețul total după darea in exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din prețul total - după justificarea dreptului de proprietate conform art.1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.

Neplata a 30% din valoarea unui imobil și blocarea finalizării tranzacției reprezintă o neexecutare esențială. Întrucât pârâtul refuză executarea anume plata și recepția, iar singurul remediu legal rămas la dispoziția vânzătorului este rezoluțiunea contractului.

Totodată, poziția intervenientului accesoriu se bazează pe dispozițiile legale care reglementează executarea obligațiilor contractuale, rezoluțiunea contractelor și condițiile de reclamare a viciilor în construcții, după cum urmează: în primul rând, acțiunea principală privind rezoluțiunea contractului este întemeiată pe neexecutarea esențială a obligației de plată de către cumpărătoare, conform art.916 din Codul civil (Legea nr.1107/2002), care definește neexecutarea esențială ca fiind cea care privează creditorul (vânzătorul) de ceea ce era îndreptățit să aștepte în temeiul contractului. Plata restanței de 8791,20 euro reprezenta o condiție esențială pentru predarea imobilului și înregistrarea dreptului de proprietate.

Cu privire la cererea reconvențională.

Consideră cererea reconvențională depusă de pârât ca fiind vădit neargumentată și nefondată, urmând a fi respinsă integral din considerentele ce urmează.

Din considerentele în care pretențiile formulate de pârât în cererea reconvențională nu au suport nici în situația de fapt, nici în dispozițiile legale sau contractuale aplicabile, fiind, în esență, o încercare de a eluda propriile obligații scadente, astfel din cererea reconvențională nu pot deduce un interes născut și actual.

Totodată solicitarea pârâtului de a obliga reclamantul la plata sumei de 311772,47 lei este lipsită de temei legal și factual. Atât timp cât pârâtul refuză nejustificat semnarea actului de predare-primire și implicit, transferul dreptului de proprietate, obligații prevăzute expres la art.1170 Cod civil și în contract, aceasta nu deține calitatea de proprietar al bunului imobil. Pe cale de consecință, pârâtul nu poate pretinde despăgubiri sau contravaloarea unor reparații pentru

un bun care, juridic, nu îi aparține. Un eventual drept la garanție pentru vicii se naște doar după preluarea bunului și dobândirea proprietății, condiții pe care pârâtul refuză să le îndeplinească.

Totodată, pârâtul încearcă să își justifice propria neexecutare invocând pretinse vicii, transformând obligația sa de plată într-o pretenție financiară împotriva reclamantului. Această conduită contravine bunei-credințe și clauzelor contractuale care interzic condiționarea recepției de existența viciilor.

Menționează că acțiunea reconvențională privind înregistrarea dreptului de proprietate și constatarea viciilor este neîntemeiată și prematură. Conform art.2332 din Codul civil, garanția contra viciilor ascunse (inclusiv cele de calitate în construcții) poate fi invocată doar după transferul riscurilor și beneficiilor proprietății, care se realizează prin actul de predare-primire. În absența plății integrale, constructorul nu poate fi obligat să predea imobilul, iar cumpărătoarea nu poate reclama vicii fără a demonstra acceptarea formală a lucrărilor.

Invocarea art.922 Cod civil de către pârâtă (decăderea din dreptul la rezoluțiune) este eronată: notificările reclamantului (somații mai 2023, declarație iunie 2023) au fost transmise în termen rezonabil după refuzurile pârâtei (răspunsuri mai-iunie 2023), iar perioada curge de la cunoașterea neexecutării (alin.2), nu de la o ofertă imaginară de executare din partea pârâtei.

Invocarea de către pârâtă a art.974 Cod civil pentru stingerea obligațiilor reciproce prin compensare (susținând că valoarea pretinselor vicii din raportul extrajudiciar depășește datoria de 8791,20 euro) este eronată și neîntemeiată, deoarece condițiile esențiale pentru compensare nu sunt îndeplinite.

Conform art.974 alin.(1) Cod civil, compensarea este stingerea reciprocă a unei obligații și a unei creanțe opuse, certe, lichide, de aceeași natură și exigibile. În speță, creanța invocată de pârâtă pentru vicii (despăgubiri estimate speculativ în raportul extrajudiciar) nu este certă, deoarece se bazează pe o evaluare unilaterală și neoficială, fără participarea constructorului sau a vânzătorului și fără confirmare judiciară: nu este lichidă, deoarece valoarea exactă nu este determinată definitiv: nu este exigibilă, deoarece obligația de garanție împotriva viciilor devine opozabilă doar după plata integrală, predarea imobilului prin act de primire-predare și înregistrarea proprietății, etape blocate tocmai de neplata pârâtei și nu sunt de aceeași natură, una fiind obligație de plată a prețului contractual (pecuniară și certă), iar cealaltă fiind o creanță potențială pentru despăgubiri (nepatrimoniale inițial, transformate în pecuniare doar post-evaluare).

Mai mult, conform art.974 alin.(4) Cod civil, compensarea se face prin declarație față de cealaltă parte și produce efecte din momentul recepționării, dar pârâta nu a emis o astfel de declarație validă, ci doar o invocă în reconvențională, fără a dovedi recepționarea sau absența modalităților care o invalidează.

Articolul 975 alin.(1) Cod civil permite compensare judiciară la cerere cu interes justificat, chiar dacă una dintre creanțe nu e lichidă sau exigibilă, dar pârâta nu demonstrează un astfel de interes (ex.: prejudiciu iminent), iar compensarea ar produce efecte abia de la hotărâre definitivă, nu retroactiv cum sugerează, refuzul instanței nu este obligatoriu doar dacă creanțele sunt conexe (alin.2), dar aici conexiunea este contestabilă, deoarece pretențiile de vicii sunt premature.

Conform art.977 Cod civil, dacă creanțele sunt neechivalente, se stinge doar cea acoperită integral, dar lipsa condițiilor de bază (certitudine, lichiditate) face inaplicabilă compensarea. De asemenea, art.985 alin.(1) lit.a) Cod civil exclude compensarea creanțelor cu prescripție expirată, dar analogic subliniază restricțiile, aici, creanța pârâtei nu este încă născută deplin, fiind condiționată de predare. Invocarea compensării este astfel un pretext pentru evitarea plății,

contrar bunei-credințe. și nu poate bloca rezoluțiunea, deoarece nu îndeplinește cerințele legale stricte.

În plus, aplicând principiile expuse în materialele depuse, contractul de vânzare- cumpărare a imobilului în construcție are caracter sinalagmatic. Conform art.779 alin.(1) și (2) Cod civil, unde fiecare parte se obligă reciproc, obligațiile fiind corelative și interdependente: constructorul să execute lucrarea pe riscul propriu, iar cumpărătorul să recepționeze și să plătească prețul convenit.

Pretențiile formulate de pârâtă în dispozitivul cererii reconvenționale nu pot fi admise, întrucât sunt formulate fără indicarea vreunei norme legale aplicabile, lipsesc temeiurile juridice și contravin principiilor fundamentale ale dreptului civil și procesual.

Cererea nu identifică nicio dispoziție a Codului civil privind răspunderea contractuală, garanția contra viciilor ori repararea prejudiciului, și nici nu demonstrează îndeplinirea condițiilor legale pentru angajarea răspunderii vânzătorului. Mai mult, pârâta formulează pretenții pecuniare deși nu a executat propriile obligații de plată, ceea ce exclude orice drept la garanție ori despăgubire până la momentul predării și preluării imobilului prin act de primire-predare.

În al doilea rând, solicitarea privind înregistrarea dreptului de proprietate este neîntemeiată și inadmisibilă. Întrucât dreptul de proprietate asupra unui imobil în construcție se transmite numai după executarea obligațiilor esențiale ale cumpărătorului, inclusiv plata integrală a prețului și semnarea actului de predare-primire. Pârâta nu indică nicio normă legală care ar permite instanței să dispună înregistrarea proprietății în absența plății, iar Codul civil și legislația în materia cadastrului prevăd expres contrariul. Solicitarea pârâtei echivalează cu o încercare de a obține înregistrarea dreptului fără executarea contractului, ceea ce contravine nu doar legii, ci și principiilor bunei-credințe. echității și simetriei obligațiilor contractuale.

În al treilea rând, pârâta nu fundamentează juridic solicitarea de respingere a acțiunii principale, limitându-se la o cerere formală în dispozitiv, fără a indica temeiurile legale, motivele de fapt și de drept, ori dispozițiile Codului civil aplicabile rezoluțiunii. Lipsa totală a fundamentării face imposibilă examinarea cererii în conformitate cu exigențele art.166-167 Cod de procedură civilă privind forma și conținutul cererii de chemare în judecată, iar cererile neargumentate nu pot fi admise.

În consecință, întregul dispozitiv al cererii reconvenționale constituie un ansamblu de solicitări fără suport legal, fără indicarea izvorului obligațiilor, fără justificarea condițiilor de admisibilitate și cu ignorarea obligațiilor neexecutate ale pârâtei, fiind astfel inadmisibil și vădit neîntemeiat, și urmează a fi respins în mod integral.

Obiecțiile la expertiza judiciară.

În ceea ce privește proba cu expertiza judiciară, administrată în lipsa acestora, invocă nulitatea acesteia prin prisma încălcării flagrante a principiului contradictorialității și a dreptului la apărare, fapt ce contravine direct garanțiilor legale.

În virtutea art.152 alin.(3) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul [...] să participe la investigațiile expertului, să ia cunoștință de raportul de expertiză. Ignorarea acestui drept le-a privat de posibilitatea de a prezenta expertului situația reală a imobilului și de a combate pe loc susținerile nefondate ale părții adverse.

Mai mult, expertul judiciar avea obligația imperativă de a asigura prezența acestora la efectuarea cercetărilor la fața locului (în apartament), obligație pe care a ignorat-o, viciind astfel rezultatul expertizei. Potrivit art.155 alin.(3) Cod de procedură civilă, pentru efectuarea

expertizei la fața locului, este obligatorie citarea părților și a altor participanți la proces interesați, aceștia fiind obligați să dea expertului orice explicație în legătură cu obiectul expertizei.

Această omisiune procedurală afectează însăși validitatea raportului de expertiză, care nu reflectă realitatea obiectivă, ci doar o poziție unilaterală, în lipsa explicațiilor pe care erau obligați și îndreptățiți să le ofere conform legii.

Prin urmare, raportul de expertiză prezentat, fiind obținut cu încălcarea normelor imperative privind participarea obligatorie a părților la cercetarea la fața locului, nu poate constitui o probă veridică.

Raportul de expertiză nu poate fi reținut în prezenta cauză, deoarece nu reflectă situația reală și nu corespunde cerințelor contractuale, inclusiv prevederilor din Anexa nr.1 la Contract, care stabilește în mod expres lucrările ce urmau a fi executate.

Raportul de expertiză nr.69 din 30 aprilie 2025 este nul de drept, deoarece expertul s-a bazat pe dispoziții legale abrogate la momentul efectuării expertizei. În mod concret expertul face referire explicită la Legea nr.721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții și la Legea nr.163 din 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, norme care au fost abrogate prin intrarea în vigoare a Codului urbanismului și construcțiilor nr.434 din 28 decembrie 2023, publicat în Monitorul Oficial nr.41-44 art.61 din 30 ianuarie 2024. Conform art.390 alin.(5) din acest Cod, Legea nr.721/1996 și Legea nr.163/2010 au fost abrogate la data intrării în vigoare a Codului, și anume la 30 ianuarie 2025 (după 12 luni de la publicare). Dat fiind că raportul este datat ulterior acestei date (30 aprilie 2025), fundamentarea sa pe norme abrogate îl face invalid, lipsit de forță probantă și inaplicabil în proces, conform principiilor de drept care impun aplicarea legii în vigoare la momentul actului juridic.

În conformitate cu art.117 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, concluziile expertului constituie mijloc dc probă doar în măsura în care sunt obținute în modul prevăzut de lege, iar alin.(3) al aceluiași articol stabilește expres că probele obținute cu încălcarea legii nu sunt probe și nu pot fi luate în considerare la adoptarea hotărârii. Mai mult, art.122 alin.(2) Cod de procedură civilă prevede că admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul emiterii acestora, iar alin.(3) al art.122 stabilește că sunt considerate inadmisibile probele obținute cu încălcarea dispozițiilor legale. Or, întocmirea unei expertize pe baza unor norme abrogate reprezintă o încălcare esențială a cerinței de conformitate cu legea în vigoare și plasează raportul de expertiză in categoria probelor inadmisibile, care nu pot fundamenta soluția instanței.

În temeiul art.148 Cod de procedură civilă, expertiza judiciară este dispusă dc instanță pentru a clarifica aspecte ce necesită cunoștințe speciale, însă art.158 alin.(4) și (6) Cod de procedură civilă prevăd că concluzia expertului se cercetează în ședință și se apreciază în concordanță cu art.130 Cod de procedură civilă, nefiind obligatorie pentru instanță, iar respingerea ei trebuie motivată. Conform art.130 Cod de procedură civilă, instanța este obligată să aprecieze pentru fiecare probă, inclusiv pentru raportul de expertiză, relevanța, admisibilitatea și veridicitatea acesteia, precum și suficiența probelor în ansamblu, bazându-se pe examinarea lor completă și imparțială, cu respectarea legii.

Având în vedere că raportul de expertiză nr.69 din 30 aprilie 2025 a fost întocmit în temeiul unor dispoziții legale abrogate la data efectuării expertizei, acesta este obținut cu încălcarea legii. În sensul art.117 alin.(3) și art.122 alin.(3) Cod de procedură civilă și prin urmare, este un mijloc de probă inadmisibil, lipsit de forță probantă și inaplicabil în cauză. În consecință, raportul menționat urmează a fi înlăturat din ansamblul probator al dosarului, iar

instanța, în baza aceloraşi dispoziţii legale, este chemată să ignore concluziile expertului la motivarea hotărârii, ori ce este prevăzut în legislație în vigoare nu este posibil de a stabili.

Pentru considerentele expuse solicită respingerea cererii reconvenționale și admiterea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de reclamant și dispunerea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****.

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamante-pârâte CAV Sigur-Asigur SA – avocatul Vitalie Malai, a susținut pe deplin cerințele promovate prin intermediul cererii de chemare în judecată, solicitând admiterea acestora în sensul formulat. Totodată, a solicitat respingerea acțiunii reconvenționale ca fiind una neîntemeiată.

În cadrul ședinței de judecată, pârâta-reclamante Eugenia Romaniuc și/sau reprezentantul acesteia nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, procedura de citare fiind legal îndeplinită.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu SRL A-Casa (SRL Flormin-Com) – avocatul Serghei Bordeniuc, a solicitat admiterea cererii inițiale și respingerea cererii reconvenționale.

În ședința de judecată, intervenientul accesoriu - notarul Carolina Condru nu s-a prezentat, fiind solicitată examinarea cauzei în lipsă (f.d.93, 107).

Instanța de judecată a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa celor neprezenți în ședința de judecată, procedura de citare fiind legal îndeplinită.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind expunerile celor prezenți în ședința de judecată, examinând materialele cauzei în raport cu circumstanțele stabilite și normele aplicabile speței, instanța de judecată reține următoarele considerente.

Conform articolului 117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

Potrivit articolului 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Conform articolului 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

Iar în conformitate cu prevederile articolului 130 alin.(1) 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 şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În conformitate cu prevederile art.239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Potrivit art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, *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. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din ***** a fost încheiat între SRL Flormin-Com în calitate de constructor și dezvoltator, Compania de Asigurări de Viață Sigur-Asigur SA în calitate de vânzător și Eugenia Romaniuc în calitate de cumpărător.

Potrivit pct.1.1. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, vânzătorul se obligă să predea în proprietate cumpărătorului bunul imobil construit, având caracteristicele conform condițiilor prezentului contract, după achitarea integrală a prețului convenit al imobilului de către cumpărător și după darea în exploatare a imobilului iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze imobilul, după darea lui în exploatare. Imobilul ce urmează a fi finalizat prin efectuarea lucrărilor generale de construcție, dat în exploatare și predat în proprietatea cumpărătorului, este situat în *****, constituit din: unitatea în condominiu, formată din: încăperea izolată cu destinație locativă apartamentul numărul 4 (patru), cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală conform documentației de proiect de 40,7 m.p., amplasat la parter, *****, împreună cu cota-parte care urmează să fie calculată din dreptul de proprietate asupra părților comune ale condominiului. Cota parte în condominiu (terenul aferent și alte bunuri în proprietatea condominiului) va fi calculată și transmisă în proprietate cumpărătorului prin act autentic după darea în exploatare a bunului viitor - **********cu numărul cadastral *****. Planul imobilului se anexează la prezentul Contract, vezi Anexa nr.2. Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 22 mai 2019 cu nr.*****, în baza: Autorizației de construire nr.*****din 26 martie 2019; Contractului de societate civilă, f/nr. din 15 martie 2016; Acordului adițional nr.1 din 29 martie 2016; Acordului adițional nr.2 din 23 octombrie 2018; Acordului adițional nr.3 din 28 februarie 2019, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, la 07 octombrie 2021, înregistrat cu nr.*****.

Potrivit pct.1.5. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, constructorul și dezvoltatorul al complexului locativ din ***** - SRL Flormin-Com se obligă: a) să asigure finalizarea lucrărilor generale de construcție în scopul depunerii de către SRL Flormin-Com a cererii de dare în exploatare a construcției în componența căreia intră bunul imobil, până la data de 31 decembrie 2021; b) să asigure darea în exploatare a construcției (Blocului locativ nr.9) în componența căreia intră bunul imobil până la data de 31 decembrie 2021; c) să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a întregului proiect de construire a complexului locativ din *****, parte componentă a căruia va fi imobilul menționat în p.1.1, până la data de dare în exploatare convenită în Contract, având caracteristici tehnice, conform documentației de proiect precum și cu normele și regulile de construcție, în vigoare în Republica Moldova. Obligația Flormin-Com de a asigura construirea bunului imobil se extinde și asupra tuturor celorlalte lucrări necesare realizării integrale a proiectului de construire a complexului locativ susmenționat prevăzut de contract; d) garantează că, la data recepției finale, lucrarea executată va avea calitățile stipulate în contract, calitatea materialelor va corespunde cu calitatea prevăzută în documentația de executare, va corespunde reglementărilor tehnice în vigoare și nu va fi afectată de vicii care ar diminua valoarea imobilului sau posibilitatea utilizării acestuia conform condițiilor obișnuite de folosire sau celor expres prevăzute în contract. e) va răspunde potrivit obligațiilor ce îi revin pentru viciile ascunse ale construcției, ivite într-un interval de 2 ani de la recepția imobilului. Reclamațiile privind viciile ascunse, care nu au fost depistate la momentul semnării actului de primire-predare, pot fi

prezentate constructorului și dezvoltatorului - SRL Flormin-Com în cadrul termenului de garanție de doi ani. În cazul dezacordului părților asupra calității lucrărilor de construcție executate, cumpărătorul este în drept de a efectua o expertiză independentă.

Potrivit pct.1.6. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, vânzătorul CAV Sigur-Asigur SA se obligă: a) să supravegheze finalizarea lucrărilor generale de construcție de către SRL Flormin-Com în scopul depunerii de către SRL Flormin-Com a cererii de dare în exploatare a construcției (*****) în componența căreia intră bunul imobil sus indicat cu nr. cadastral *****, până la data de 31 decembrie 2021 b) să supravegheze darea în exploatare a construcției (*****) în componența căreia intră bunul imobil cu nr. cadastral ***** de către SRL Flormin-Com până la data de 31 decembrie 2021; c) în termen de 10 zile de la darea în exploatare a construcției să transmită cumpărătorului toată documentația necesară pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit pct.2.3. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, achitarea plăților sus indicate se efectuează la înțelegerea părților de către cumpărător în modul următor: suma în mărime de 20512,80 euro, va fi achitată după înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, pe numele cumpărătorului, până la data de 29 octombrie 2021; restul sumei în mărime de 8791,20 euro, va fi achitată la darea în exploatare a construcției (*****) în care este amplasat bunul imobil-apartamentul nr.4. Plățile ce urmează a fi achitate de cumpărător, nu pot depăși, conform art.1173 al Codului civil următoarele limite: a) 70% din prețul total - după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției (*****) în care este amplasat bunul imobil - apartamentul nr.4, condiția care la momentul semnării prezentului contract pentru ***** este îndeplinită; b) 95% din prețul total - după darea în exploatare a construcției (*****) în care este amplasat bunul imobil - apartamentul nr.4, în termen de 5 zile după înștiințarea cumpărătorului de către vânzător despre faptul dării în exploatare a construcției; c) 100% din prețul total - după justificarea dreptului de proprietate, prin actul de predare-primire semnat de vânzător și cumpărător după darea în exploatarea construcției.

Potrivit pct.2.9. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, pentru neachitarea plăților în termenii indicați în pct.2.3. al prezentului Contract, cumpărătorul va fi ținut să achite o penalitate în mărime de 0,1% din mărimea plăților scadente pentru fiecare zi de întârziere. Cumpărătorul consimte ca vânzătorul să rețină din plățile achitate suma penalității, calculată conform prevederilor prezentului articol.

Potrivit pct.2.10. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, faptul achitării de către cumpărător a prețului imobilului se va confirma prin dispozițiile de plată, conținând nota băncii privind efectuarea plății, și alte documente după caz. Data plății conform acestui contract se consideră ziua vărsării mijloacelor bănești în contul de decontare al vânzătorului.

Potrivit pct.3.2.1. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, vânzătorul este în drept a) să ceară de la cumpărător efectuarea achitărilor pentru imobil; b) poate recupera bunul imobil de la cumpărător, dacă a declarat rezoluțiunea vânzări-cumpărării, precum și de la orice terț căruia rezerva proprietății îi este opozabilă; c) poate recupera bunul imobil conform dispozițiilor legale privind transmiterea benevolă sau silită în posesie a bunului gajat ori, după caz, ipotecat; d) drepturile constituite sau transmise de către cumpărător în folosul terților cărora rezerva proprietății le este opozabilă se sting odată cu rezoluțiunea vânzării-cumpărării sub rezerva proprietății, cu excepția drepturilor consimțite de vânzător. Conform art.1191 al Codului civil al RM, atunci când într-un contract de vânzare-

cumpărare cu achitarea prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț și înregistrării în registrul cadastral al bunurilor imobile; cu toate acestea, riscul pierii, inclusiv pierderea sau deteriorarea fortuită a bunului imobil se va considera transferat cumpărătorului conform art.1114 al Codului civil al RM și prezentului contract din momentul semnării Actului de transmitere a imobilului în posesia și folosința Cumpărătorului; e) în cazul în care vânzătorul, după recuperarea bunului imobil, îl vinde repetat unui terț, eventualul surplus obținut din vânzarea repetată în comparație cu prețul vânzării inițiale aparține vânzătorului; f) dacă creanța vânzătorului garantată prin rezerva proprietății s-a prescris extinctiv sau dacă bunul imobil se află în posesia terțului căruia rezerva proprietății îi este opozabilă, vânzătorul poate, de asemenea, cere predarea bunului imobil pe calea acțiunii în revendicare.

Potrivit pct.3.2.4. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, în cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor sale financiare (formarea datoriei de achitare a prețului imobilului și alte plăți, inclusiv penalități calculate), vânzătorul, în calitate de măsură de protecție, este în drept: să stabilească măsuri asigurătorii în scopul blocării tranzacțiilor de înstrăinare sau cesionare a drepturilor și obligațiilor asupra imobilului indicat în pct.1.1 al prezentului contract, până la achitarea în întregime a tuturor restanțelor acumulate de către cumpărător; să ceară rezoluțiunea unilaterală a prezentului contract în cazul de neexecutare a obligațiilor, inclusiv a obligației de achitare a prețului de către cumpărător, doar după notificarea prealabilă a cumpărătorului, cu acordarea unui termen rezonabil pentru executarea obligațiilor sale. În caz de rezoluțiune a contractului din vina cumpărătorului, să ceară achitarea de către cumpărător a penalităților și despăgubirilor, calculate pentru neexecutarea în termen a obligațiilor sale conform prezentului contract. După rezoluțiunea prezentului contract să înstrăineze imobilul persoanei terțe.

Potrivit pct.4.2.5. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.***** din *****, cumpărătorul se obligă după darea în exploatare să recepționeze imobilul și să semneze Actul de predare-primire a imobilului menționat în proprietate în termen nu mai mare de 5 (cinci) zile lucrătoare din momentul înștiințării de către vânzător, în ordinea prevăzută de pct.2.3 al prezentei contract.

Din conținutul raportului de expertiză judiciară nr.69 din 30 aprilie 2025, întocmit de expertul judiciar Anatolie Achimov, reiese că lucrările de calitate redusă și nerespectarea obligațiilor contractuale de către investitorii și dezvoltatorii blocului locativ nr.*****din *****, mun.Chișinău au provocat desfășurarea unor procese distructive în apartamentul nr.4, înlăturarea cărora necesită următoarele lucrări de reparații ale încăperilor locative: îndepărtarea finisajelor de perete; restaurarea finisajelor de pe pereți; pregătirea tavanelor pentru vopsire; tratarea anti-mucegai a tavanelor și pereților; reglarea sistemului de ventilație; verificarea și reformatarea rețelelor electrice și proiectarea și racordarea la rețeaua de gaze naturale. Este necesară efectuarea urgentă a lucrărilor de reparație a apartamentului nr.4, amplasat în ***** din *****, mun.Chișinău în strictă conformitate cu cerințele normative pentru asigurarea condițiilor sigure de trai. Cheltuielile necesare pentru înlăturarea neconformităților în urma încălcării normelor de urbanism și ale obligațiilor contractuale de referință, constituie 56772,47 lei. S-a constatat că, în conformitate cu pct.12 din Anexa 1 la prezentul Contract din *****, vânzătorul și dezvoltatorul erau obligați să execute pct.12 - „racordarea la rețeaua de gaz a ap.4 din *****, de pe *****, mun.Chișinău, cu suprafața contractuală de 40,7 m.p.”. Această parte a contractului nu a fost executată. Pentru a-și asigura condițiile necesare de trai, cumpărătorul apartamentului este nevoit

să suporte cheltuielile pentru proiectarea, echiparea și racordarea individuală la rețeaua de gaz a ap.*****din *****, de pe *****, estimate la suma 255000 lei (f.d.154-168).

Potrivit art.10 Cod civil, *(1) persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege*.

Potrivit art.11 Cod civil, *(1) buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament*.

Potrivit art.13 Cod civil, *(1) niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). (2) În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinînd cont de natura şi consecinţele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. (3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat*.

Potrivit art.14 Cod civil, *(1) nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat. (2) Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă*.

Potrivit art.16 Cod civil, *(1) apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. (2) Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora*.

Potrivit art.428 Cod civil, *(1) înregistrarea dobîndirii unui drept supus înregistrării se poate efectua numai: a) dacă el se dobîndeşte de la persoana care, la data depunerii cererii de înregistrare, este înregistrată ca titular al dreptului care se transmite ori se grevează; sau b) dacă el se dobîndeşte de la persoana care, înainte de înregistrarea dobîndirii dreptului în folosul său conform lit.a), s-a obligat să-şi greveze dreptul, iar ambele înregistrări se cer concomitent. (2) Dispoziţiile alin.(1) nu se aplică celui care dobîndeşte dreptul de proprietate cu ocazia înregistrării primare în registru a obiectului dreptului supus înregistrării. (3) Dacă în registru un soţ este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun, înstrăinarea sau grevarea acelui drept se va înregistra numai cu acordul celuilalt soţ, acord cuprins în actul juridic de dispoziţie ori într-un înscris separat în forma cerută de lege*.

Potrivit art.430 Cod civil, *(1) în cazul în care persoana obligată să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altei persoane un drept supus înregistrării nu îşi execută obligaţiile necesare pentru înregistrarea în registru, persoana îndreptăţită poate cere instanţei de judecată să dispună efectuarea înregistrării de către deţinătorul registrului (acţiune în efectuarea înregistrării). (2) Acţiunea în efectuarea înregistrării se prescrie în termen de 3 ani în condiţiile legii. (3) Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că cel obligat nu şi-a dat consimţământul la înregistrare. (4) Dacă acţiunea în efectuarea înregistrării a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească îşi va extinde efectul şi în raport cu toate persoanele care au dobîndit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, fără consimţământul lor, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant în proces. Dispoziţia prezentului alineat se aplică chiar dacă dobînditorii respectivi nu au fost atraşi în proces, neftind necesară introducerea unei acţiuni separate împotriva lor. (5) Hotărîrea judecătorească prin care se admite acţiunea în efectuarea înregistrării este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces*.

Potrivit art.509 Cod civil, *(1) dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credinţă. (3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ. (4) Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate*.

Potrivit art.510 Cod civil, *(1) dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege*.

Potrivit art.774 Cod civil, *(1) 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. (2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. (3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri*.

Potrivit art.775 Cod civil, *(1) debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. (2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1)*.

Potrivit 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.777 Cod civil, *(1) raportul obligaţional poate da naştere unui drept la informare fără ca acesta să fie stipulat în mod expres. Punerea la dispoziţie a informaţiei presupune şi obligaţia de eliberare a documentelor corespunzătoare. (2) Dreptul la informare se naşte îndeosebi atunci cînd informarea este semnificativă pentru determinarea conţinutului obligaţiei şi poate fi făcută de cel căruia i se cere fără ca prin aceasta să-i fie afectate drepturile. (3) Cel care solicită informarea trebuie să compenseze cheltuielile făcute pentru aceasta de cel obligat să informeze. Cel din urmă poate pretinde prestaţii asigurătorii*.

Potrivit art.858 Cod civil, *(1) temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. (3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două*

părţi sub sancţiunea nulităţii absolute, dacă dispoziţiile art.8 din Legea nr.184/2016 cu privire la contractele de garanţie financiară nu prevăd altfel.

Potrivit art.901 Cod civil, *(1) atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligaţiei corelative; c) să reducă obligaţia sa corelativă; d) să recurgă la rezoluţiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare. (2) Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligaţiei este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1), cu excepţia executării silite în natură şi plăţii de despăgubiri. (3) Creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligaţiei debitorului. (4) Mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) care sînt compatibile pot fi cumulate. În special, creditorul nu este lipsit de dreptul la despăgubiri prin recurgerea la oricare alt mijloc. (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. (6) Părţile contractante pot prevedea că şi alte evenimente decît neexecutarea obligaţiei acordă creditorului toate sau unele dintre mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1). (7) Declaraţia creditorului nu produce efectul rezoluţiunii sau al reducerii obligaţiei corelative dacă la acea dată dreptul la rezoluţiune sau la reducerea obligaţiei corelative era prescris extinctiv, iar debitorul invocă această excepţie înainte sau după declaraţie*.

Potrivit art.915 Cod 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*.

Potrivit art.916 Cod 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*.

Potrivit art.917 Cod civil, *(1) creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. (2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte. (3) Dreptul la rezoluţiune pe temeiul dispoziţiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră*.

Potrivit art.918 Cod civil, *creditorul are dreptul la rezoluţiune înainte de scadenţa obligaţiei contractuale dacă debitorul a declarat că nu va executa obligaţia sau pe altă cale este clar că nu o va executa, cu condiţia, în toate cazurile, că neexecutarea ar fi fost esenţială*.

Potrivit art.919 Cod civil, *creditorul care crede în mod rezonabil că va avea loc o neexecutare esenţială a obligaţiei contractuale are dreptul la rezoluţiune dacă cere de la*

debitor, prin notificare, asigurări adecvate ale executării corespunzătoare şi asemenea asigurări nu îi sînt oferite într-un termen rezonabil.

Potrivit art.922 Cod civil, *(1) dacă executarea s-a oferit cu întîrziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluţiune pentru acea neexecutare în cazul în care declaraţia de rezoluţiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă. (2) În cazul în care creditorul a acordat debitorului un termen pentru remedierea neexecutării conform art.909, perioada menţionată la alin.(1) din prezentul articol curge de la expirarea termenului acordat. În alte cazuri, perioada curge din momentul în care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască despre ofertă sau despre neconformitate. (3) Creditorul este decăzut din dreptul la rezoluţiune în temeiul art.917, 918 sau 919 în cazul în care creditorul nu notifică declaraţia de rezoluţiune într-o perioadă rezonabilă după apariţia acestui drept*.

Potrivit art.974 Cod civil, *(1) compensarea este stingerea reciprocă a unei obligaţii şi a unei creanţe opuse, certe, lichide, de aceeaşi natură şi exigibile. (2) Termenul suplimentar acordat pentru plata unei creanţe scadente nu împiedică compensarea. (3) Compensarea este posibilă şi atunci cînd creanţele nu sînt scadente, dar titularii lor consimt. (4) Compensarea se face prin declaraţie faţă de cealaltă parte şi produce efecte din momentul recepţionării declaraţiei. Declaraţia nu produce efecte dacă este afectată de modalităţi sau dacă contravine dispoziţiilor prezentei secţiuni*.

Potrivit art.977 Cod civil, *în cazul în care creanţele supuse compensării nu sînt echivalente, se stinge doar creanţa acoperită integral*.

Potrivit art.1108 Cod 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. (2) Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. (3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui. (4) Dispoziţiile prezentului capitol se aplică şi vînzării-cumpărării drepturilor şi altor lucruri, cum ar fi energia electrică, energia termică, gazul şi apa, furnizate prin reţea, precum şi conţinutului digital, în măsura în care aceste dispoziţii nu contravin naturii acestor drepturi sau lucruri*.

Potrivit art.1117 Cod civil, *(1) vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale. (2) Este fără vicii materiale bunul care, la transferarea riscurilor, are caracteristicile convenite. Îndeosebi se consideră convenite caracteristicile: a) care corespund descrierii date de vînzător şi, după caz, pe care le are bunul prezentat de către vînzător cumpărătorului drept mostră sau model; b) corespunzătoare scopului special pentru care cumpărătorul solicită bunul, care, fiind aduse la cunoştinţa vînzătorului la încheierea contractului, au fost acceptate de către vînzător. (3) În cazul în care nu s-a convenit asupra caracteristicilor, bunul nu are vicii dacă: 1) corespunde destinaţiei stabilite în contract; 2) corespunde utilizării obişnuite şi prezintă caracteristici care există în mod obişnuit la bunuri de acelaşi fel şi pe care cumpărătorul le poate aştepta ţinînd cont de felul bunului. La aceste caracteristici se includ şi cele pe care cumpărătorul le poate aştepta conform declaraţiilor publice privind caracteristicile specifice ale bunului făcute de vînzător, producător sau reprezentantul acestuia, îndeosebi prin publicitate sau etichetare, cu excepţia cazului în care vînzătorul demonstrează că: a) nu era sau nu ar fi putut, în mod rezonabil, să cunoască declaraţia în cauză; b) declaraţia a fost rectificată înainte de încheierea contractului; sau c) decizia de achiziţionare a bunului nu ar fi putut fi influenţată de declaraţie. (4) Există vicii materiale şi atunci cînd asamblarea convenită contractual a fost*

realizată defectuos de către vînzător sau de către ajutoarele lui, precum şi atunci cînd bunul trebuie asamblat de cumpărător şi acesta îl asamblează defectuos din cauza indicaţiilor de asamblare eronate. (5) Există viciu material şi în cazul în care vînzătorul predă numai o parte a bunului, un alt bun, bunul într-o cantitate mai mică decît cea convenită sau cînd este viciată numai o parte a bunului. (6) Există viciu material şi în cazul în care nu sînt respectate obligaţiile vînzătorului privind asortimentul bunurilor, garnitura de bunuri şi ambalajul lor. (7) Dispoziţiile alin.(3) nu se aplică în cazul vînzării silite.

Potrivit art.1170 Cod civil, *(1) dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se aplică contractului de vînzare-cumpărare prin care vînzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcţie) şi să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite preţul convenit şi să recepţioneze bunul imobil după darea lui în exploatare. (2) Orice clauză care derogă de la dispoziţiile prezentei secţiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcţie este lovită de nulitate absolută. (3) Dispoziţiile prezentului articol şi ale art.1171-1176 se aplică în mod corespunzător antecontractelor de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, precum şi oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcţie în schimbul unei contraprestaţii*.

Potrivit art.1171 Cod civil, *(1) contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie trebuie să prevadă: a) numărul cadastral al bunului imobil în construcţie; b) numărul şi data eliberării şi expirării autorizaţiei de construire în al cărei temei vînzătorul construieşte sau asigură construirea obiectului contractului; datele de identificare a proiectului de construcţie; c) natura dreptului pe care vînzătorul îl deţine asupra terenului pe care se construieşte (drept de proprietate sau de superficie), precum şi temeiul de dobîndire a acestui drept. În cazul superficiei, se va prevedea termenul superficiei şi efectele stingerii dreptului de superficie prevăzute de lege şi, după caz, de actul de constituire a superficiei; d) cota-parte din dreptul asupra terenului, construcţiei şi altor părţi comune care se transmite cumpărătorului; e) dacă există, descrierea drepturilor de folosinţă exclusivă acordate cumpărătorului asupra anumitor părţi comune ale condominiului, conform actului de constituire a condominiului; f) data asumată de dare în exploatare, determinată prin indicarea unei date calendaristice concrete; g) preţul total şi, după caz, graficul de plată a ratelor, care respectă dispoziţiile art.1173; h) dacă s-a convenit, faptul că cumpărătorul dobîndeşte dreptul de proprietate doar după achitarea a 95% din preţ (rezerva proprietăţii). (2) La contract se anexează: a) copia de pe autorizaţia de construire; b) copia de pe planul obiectului contractului, aprobat în modul stabilit. (3) Înainte de încheierea contractului şi, la cererea cumpărătorului, oricînd pe durata executării acestuia, vînzătorulul este obligat să aducă la cunoştinţa cumpărătorului: a) proiectul de construcţie şi, la cererea cumpărătorului, să-i furnizeze, sub semnătura pe proprie răspundere a vînzătorului, copii ale proiectului de construcţie sau anumite file solicitate de cumpărător; b) actul de constituire a condominiului şi, dacă există, statutul asociaţiei de proprietari în condominiu, precum şi regulamentul condominiului; c) identitatea antreprenorului şi a altor furnizori; d) etapa actuală de executare a construcţiei*.

Potrivit art.1172 Cod civil, *(1) dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile. (2) Este interzis să se perceapă de la cumpărător orice plăţi prevăzute de contract înainte de înregistrarea provizorie conform alin.(1). (3) Cumpărătorul păstrează dreptul de a înstrăina sau a greva cu drepturi reale limitate*

dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimţământul vînzătorului. (4) Persoana care dobîndeşte de la cumpărător dreptul de proprietate înregistrat provizoriu se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile pe care cumpărătorul le deţine în temeiul contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie fără consimţământul vînzătorului. Cumpărătorul rămîne obligat solidar cu noul dobînditor al bunului imobil în construcţie, cu excepţia cazului în care vînzătorul şi-a dat consimţământul la această înstrăinare. Dispoziţiile legale privind notificarea cesiunii de creanţă se aplică în mod corespunzător.

Potrivit art.1173 Cod civil, *(1) plăţile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăşi următoarele limite: a) 5% din preţul total – după înregistrarea provizorie conform art.1172 alin.(1), dar pînă la finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil; b) 35% din preţul total – după finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din preţul total – după instalarea acoperişului şi a pereţilor exteriori ai construcţiei în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din preţul total – după darea în exploatare a construcţiei în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din preţul total – după justificarea dreptului de proprietate conform art.1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenţii întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor. (2) Cumpărătorul poate cere vînzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depăşirea limitelor prevăzute la alin.(1), chiar dacă a cunoscut această circumstanţă*.

Potrivit art.1174 Cod civil, *(1) riscul pieirii sau al deteriorării fortuite a bunului imobil trece la cumpărător din momentul semnării actului de predare-primire, în formă scrisă, de către părţi. (2) Obligaţia vînzătorului de a asigura construirea bunului imobil se extinde şi asupra tuturor celorlalte lucrări necesare realizării integrale a proiectului de construire prevăzut de contract. (3) Dacă mai mulţi cumpărători sînt membri ai asociaţiei de coproprietari în condominiu sau ai altei forme de administrare a condominiului, această comunitate sau asociaţie, de asemenea, poate exercita faţă de vînzător drepturile care rezultă din executarea necorespunzătoare a proiectului de construire prevăzut de contract. (4) Antreprenorul şi alţi furnizori contractaţi de vînzător în legătură cu executarea construcţiei şi vînzătorul răspund, în condiţiile contractuale convenite, solidar în caz de executare necorespunzătoare a lucrărilor şi a altor prestaţii necesare realizării integrale a proiectului de construire prevăzut de contract. În acest scop, cumpărătorul sau comunitatea ori, după caz, asociaţia de proprietari în condominiu poate solicita de la vînzător un extras din contractul dintre vînzător şi antreprenor în partea care vizează obligaţiile, garanţiile şi răspunderea antreprenorului. (5) Vînzătorul este obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcţie şi darea în exploatare a bunului imobil sau a construcţiei în componenţa căreia intră bunul imobil pînă la data de dare în exploatare convenită în contract (6) Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate a cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiţionat al bunului imobil şi al cotei-părţi din părţile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare şi, în cazul rezervei proprietăţii, prin confirmarea emisă de către vînzător, în formă scrisă, despre achitarea a 95% din preţul total al contractului. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul de proprietate al vînzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile. (7) Semnarea de către cumpărător a actului de predare-primire nu îl decade din drepturile rezultate din existenţa viciului bunului imobil sau al lucrărilor prevăzute de contract. Pretenţiile ridicate de către cumpărător în privinţa viciilor nu constituie temei pentru vînzător de a refuza semnarea actului de predare-primire. Dispoziţiile art.1123 alin.(2) nu se aplică*.

Raportând cadrul normativ expus la situația de fapt constatată nemijlocit din materialele cauzei, instanța reține că raportul juridic dedus judecății are natura unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, cu prestații reciproce și interdependente, în care obligația de plată a prețului constituie contraprestația esențială a obligației de predare și de asigurare a transmiterii dreptului către cumpărător. Caracterul sinalagmatic al contractului impune evaluarea conduitei fiecărei părți prin prisma bunei-credințe și a echilibrului contractual, inclusiv a modului în care partea interesată a utilizat mijloacele juridice de apărare prevăzute de lege și de contract.

Din materialele cauzei instanța reține că părțile au stabilit expres prețul total al bunului la suma de 29304 euro, precum și structura plăților, cumpărătorul achitând suma de 20512,80 euro, iar diferența de 8791,20 euro urmând să fie achitată la darea în exploatare a construcției. Această obligație de plată a fost corelată cu obligația cumpărătorului de a recepționa imobilul și de a semna actul de predare-primire într-un termen scurt de la înștiințare. În același timp, contractul conține trimiteri la limitările legale ale plăților și la etapa justificării dreptului prin actul de predare-primire, ceea ce confirmă că părțile au înțeles să plaseze transferul deplin al dreptului în cadrul unui mecanism etapizat.

Instanța constată că darea în exploatare a blocului locativ nr.*****a intervenit, iar acest fapt rezultă din datele registrului bunurilor imobile și din corespondența expediată cumpărătorului în primăvara anului 2023. După intervenirea scadenței, CAV Sigur-Asigur SA a întreprins demersuri repetate de solicitare a executării obligației, inclusiv prin somațiile scrise din 10 mai 2023 și 26 mai 2023. Eugenia Romaniuc nu a achitat suma restantă și nu a acceptat semnarea actelor propuse, contestând obligația prin invocarea unor neconformități ale bunului și a unor lucrări pretins neexecutate.

În această ordine, instanța apreciază că, din perspectiva art.858 și art.901 Cod civil, neexecutarea constă în neachitarea tranșei scadente la momentul dării în exploatare, în condițiile în care debitorul a fost notificat și a beneficiat de un termen suplimentar rezonabil. Din actele dosarului rezultă că CAV Sigur-Asigur SA a acordat Eugeniei Romaniuc posibilitatea executării benevole, înainte de recurgerea la declarația de rezoluțiune. Ulterior, la 29 iunie 2023, CAV Sigur-Asigur SA a notificat declarația de rezoluțiune unilaterală, iar Eugenia Romaniuc a respins soluționarea extrajudiciară.

Instanța reține că, potrivit art.916 Cod civil, neexecutarea este esențială atunci când privează creditorul de ceea ce era îndreptățit să aștepte, iar plata prețului reprezintă elementul central al prestației cumpărătorului. Neachitarea unei cote semnificative din preț, menținută pe o perioadă îndelungată după scadență, afectează substanța raportului contractual. Mai mult, din răspunsurile Eugeniei Romaniuc rezultă o poziție de refuz al executării plății în condițiile cerute de contract, ceea ce oferă creditorului motive obiective să nu poată conta pe executarea viitoare.

Instanța examinează apărarea Eugeniei Romaniuc întemeiată pe existența viciilor și pe pretinsa neexecutare a unor lucrări prevăzute în Anexa nr.1 la contract. În această privință, instanța distinge între dreptul cumpărătorului de a invoca neconformități și mecanismul legal al plăților etapizate în contractele de bun imobil în construcție. Regula specială a art.1174 alin.(7) Cod civil confirmă că semnarea actului de predare-primire nu îl decade pe cumpărător din drepturile privind viciile, iar ridicarea pretențiilor cu privire la vicii nu constituie temei pentru refuzul semnării actului.

Prin urmare, simpla invocare a unor neconformități nu exonerează cumpărătorul de obligația de a executa prestația pecuniară la scadență, cel puțin în limita plăților permise până la justificarea dreptului. În speță, pârâta a achitat doar 70% din preț, iar după darea în exploatare nu

a achitat nicio tranșă suplimentară, deși contractul și legea permit continuarea plăților până la plafonul corespunzător etapei. Chiar acceptând existența unor deficiențe, conduita Eugeniei Romaniuc rămâne disproporționată, deoarece a suspendat integral plata și a blocat mecanismul de recepție și de finalizare a tranzacției.

Instanța apreciază că Eugenia Romaniuc nu a demonstrat o cauză justificativă a neexecutării în sensul art.901 alin.(2) Cod civil. În mod particular, nu s-a probat că CAV Sigur-Asigur SA ar fi cauzat neexecutarea obligației de plată a Eugeniei Romaniuc, în sensul art.901 alin.(3) Cod civil. Or, neconformitățile invocate puteau fi valorificate prin mijloacele juridice specifice, fără a suprima complet obligația de plată scadentă și fără a menține raportul contractual într-o stare de incertitudine.

În ceea ce privește argumentul Eugeniei Romaniuc privind decăderea din dreptul la rezoluțiune, instanța constată că art.922 Cod civil impune notificarea declarației într-o perioadă rezonabilă, calculată de la momentul în care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască neexecutarea. În speță, dreptul la rezoluțiune s-a consolidat după intervenirea scadenței, după somațiile expediate și după expirarea termenului acordat pentru executare. Declarația de rezoluțiune din 29 iunie 2023 a fost emisă într-un interval apropiat de notificările din luna mai 2023, interval pe care instanța îl apreciază rezonabil, ținând cont de necesitatea încercării executării benevole și a dialogului prealabil.

Cu privire la pretinsa compensare invocată de Eugenia Romaniuc, întemeiată pe valoarea neconformităților și a lucrărilor necesare remedierii, instanța de judecată reține următoarele.

Din conținutul art.974 Cod civil rezultă că, compensarea presupune creanțe opuse care sunt certe, lichide, exigibile și de aceeași natură. În cauză, creanța Eugeniei Romaniuc pentru pretinse despăgubiri este contestată, necesită stabilire judiciară și nu este dovedită ca fiind exigibilă la momentul refuzului plății, astfel încât nu poate opera o compensare legală care să stingă obligația scadentă de plată a prețului.

Referitor la raportul de expertiză judiciară nr.69 din 30 aprilie 2025, instanța reține că acesta constituie un mijloc de probă supus aprecierii potrivit art.130 Cod de procedură civilă, nefiind obligatoriu prin el însuși. Instanța constată că raportul conține constatări tehnice relevante privind existența unor neconformități și a unor lucrări necesare, inclusiv concluzii referitoare la neexecutarea racordării la rețeaua de gaz prevăzute de anexă. Totodată, chiar dacă în raport sunt menționate anumite acte normative, această împrejurare nu conduce automat la excluderea probei, întrucât instanța valorifică în principal constatările tehnice și raportarea lor la obligațiile contractuale.

Cu privire la obiecțiile reprezentantului intervenientului accesoriu privind pretinsa încălcare a contradictorialității la efectuarea investigațiilor la fața locului, instanța reține că dreptul de a participa la activitățile expertului este un drept procesual ce trebuie exercitat cu diligență. Din materialele cauzei rezultă că expertiza a fost dispusă prin încheiere, iar participanților la proces li s-a oferit posibilitatea formulării întrebărilor, precum și a prezentării obiecțiilor după depunerea raportului. În cauză, obiecțiile au fost formulate și analizate, ceea ce confirmă că dreptul la apărare nu a fost suprimat, iar eventualele neregularități invocate nu au fost demonstrate ca fiind de natură să lipsească raportul de orice valoare probantă. Mai mult ca atât, se reține că intervenientul accesoriu a fost citat legal pentru ședințele petrecute atât până la dispunerea efectuării expertizei judiciare, cât și după. Respectiv, urma să manifeste diligența de a-și proteja drepturile și interesele pe care le are.

Totodată, instanța reține însă că raportul de expertiză, chiar confirmând existența unor neconformități, nu poate fundamenta în prezenta cauză admiterea cererii reconvenționale în

forma solicitată. Acțiunea reconvențională urmărește, pe de o parte, înregistrarea dreptului de proprietate, iar pe de altă parte, încasarea unei sume considerabile cu titlu de cheltuieli necesare aducerii apartamentului în conformitate. Ambele capete de cerere presupun îndeplinirea condițiilor de exigibilitate și de temeinicie, care nu au fost probate de reclamanta reconvențională - Eugenia Romaniuc.

În ceea ce privește înregistrarea dreptului de proprietate, instanța constată că, potrivit art.510 alin.(2) Cod civil, dreptul asupra imobilului se dobândește prin înregistrare, iar în cadrul raportului contractual dedus judecății, această înregistrare este corelată cu executarea obligațiilor esențiale ale cumpărătorului. Contractul stabilește expres că predarea în proprietate este condiționată de achitarea integrală a prețului și de semnarea actului de predare-primire după darea în exploatare. În condițiile neachitării tranșei scadente și ale refuzului de a finaliza procedura de recepție, Eugenia Romaniuc nu poate pretinde constrângerea vânzătorului la efectuarea înregistrării, deoarece propria neexecutare blochează realizarea mecanismului juridic convenit.

Aplicarea art.430 Cod civil presupune existența unei obligații actuale și exigibile a celui obligat la înregistrare, precum și faptul că partea îndreptățită și-a executat sau este gata să-și execute propriile obligații corelative. În speță, Eugenia Romaniuc nu a dovedit executarea obligației de plată la scadență și nici disponibilitatea executării în condițiile contractului, ci a condiționat executarea de satisfacerea unor pretenții pecuniare contestate. În aceste circumstanțe, pretenția privind înregistrarea dreptului de proprietate apare ca prematură și neîntemeiată.

În ceea ce privește pretenția de încasare a sumei de 311772,47 lei, instanța constată că aceasta este formulată ca o sumă globală, derivată din concluziile expertizei privind lucrările și costurile estimate. Totuși, răspunderea contractuală presupune stabilirea certă a unei încălcări imputabile, a prejudiciului efectiv și a legăturii de cauzalitate, precum și a scadenței obligației de reparare. În cauză, Eugenia Romaniuc nu a probat efectuarea cheltuielilor pretinse, nici exigibilitatea unei creanțe certe împotriva CAV Sigur-Asigur SA, iar estimările tehnice nu se confundă cu prejudiciul efectiv suportat.

Instanța mai reține că, în configurația contractului trilateral, obligațiile privind calitatea lucrărilor și executarea fizică a construcției sunt asumate cu precădere de dezvoltator, iar vânzătorul are obligații de supraveghere și de transmitere a documentației, potrivit contractului. Chiar admisibilă teoretic răspunderea solidară în anumite ipoteze, pretenția pecuniară din reconvențională necesită o fundamentare juridică riguroasă și o individualizare a obligațiilor încălcate, ceea ce nu a fost realizat în mod convingător în cauza de față. În plus, solicitarea unei sume ce depășește semnificativ tranșa restantă nu poate funcționa ca un mecanism de anulare indirectă a obligației de plată, în lipsa condițiilor legale ale compensării.

În consecință, instanța apreciază că acțiunea depusă de CAV Sigur-Asigur SA este întemeiată în partea ce privește rezoluțiunea contractului, deoarece sunt întrunite condițiile art.915-917 Cod civil, inclusiv existența unei neexecutări esențiale constând în neachitarea tranșei scadente după darea în exploatare, în pofida notificărilor și a termenului suplimentar acordat. Instanța constată că CAV Sigur-Asigur SA a utilizat un mijloc juridic de apărare prevăzut de lege și de contract, iar exercitarea dreptului la rezoluțiune nu contravine bunei-credințe în circumstanțele speței.

În același timp, pretențiile accesorii ale CAV Sigur-Asigur SA, în măsura în care nu au fost probate suficient prin acte justificative, nu pot fi admise. Or, din plata taxei de stat pentru intentarea acțiunii a fost efectuată de către reprezentantul CAV Sigur-Asigur SA, iar din materialele cauzei nu rezultă că CAV Sigur-Asigur SA a transmis avocatului său taxa respectivă.

Prin urmare, aceasta nu poate fi încasată în contul CAV Sigur-Asigur SA de la partea care a pierdut procesul. Referitor la alte cheltuieli de judecată, instanța reține că din materialele cauzei nu rezultă că suportarea de către CAV Sigur-Asigur SA a altor cheltuieli de judecată în legătură cu prezentul litigiu.

Cu privire la acțiunea reconvențională, instanța concluzionează că aceasta este neîntemeiată, întrucât urmărește efecte juridice incompatibile cu starea de neexecutare a obligațiilor asumate de Eugenia Romaniuc. Lipsa achitării tranșei scadente și lipsa finalizării procedurii de recepție împiedică justificarea dreptului și, implicit, constrângerea la înregistrarea proprietății. Pretenția pecuniară, în forma solicitată, nu este susținută de probe privind prejudiciul efectiv și exigibilitatea creanței, rămânând în sfera unor estimări contestate, fiind subsidiară cerinței principale.

Din aceste motive, instanța concluzionează necesitatea de a dispune rezoluțiunea contractului în privința bunului litigios, hotărârea urmând a servi temei pentru operarea modificărilor corespunzătoare în registrul de publicitate, potrivit efectelor rezoluțiunii.

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

h o t ă r ă ș t e:

Se admite în parte cererea de chemare în judecată depusă de CAV Sigur-Asigur SA.

Se respinge acțiunea reconvențională depusă de Eugenia Romaniuc, ca fiind neîntemeiată.

Se dispune rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****, încheiat între CAV Sigur-Asigur SA (*IDNO* *****), SRL Flormin-Com (SRL A-Casa) (*IDNO* *****) și Eugenia Romaniuc (*IDNP* *****) în privința bunului imobil cu număr cadastral *****, situat în *****, înregistrat la notarul Carolina Condru.

În rest, cerințele CAV Sigur-Asigur SA se resping ca neîntemeiate.

Prezenta hotărâre servește temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare în registrul de publicitate.

Hotărârea se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămâne definitivă.

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

Președintele ședinței,
Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga
Copia corespunde originalului,
Judecător *Andrei Ojoga*