Dosar nr. 2-19192029-05-2a-20092023

Prima instanţă: Judecătoria Cahul sediul Central

Judecător: Dumitru Bosîi

Curtea de Apel Sud
(sediul Cahul)

D E C I Z I E
În numele Legii

20 martie 2025 mun. Cahul

Colegiul judiciar al Curţii de Apel Sud sediul Cahul
în componenţa:
preşedintele şedinţei de judecată: ***dnei*** **Natalia Bondarenco,**
judecătorii: ***dlui*** **Evgheni Bancov,** ***dlui*** **Serghei Pilipenco,**
cu grefierul: Margarita Flocea,
Cu participarea:
Apelantei Rotaru Angela,
Avocaților Costru Tatiana, Todorov Maxim,
Reprezentantul intimatului SRL ”Schif-1” și Asociația de Cooperări în Condominiu nr. 14/42 Curdov Piotr,

a judecat în ședință publică, în ordine de apel, apelul declarat de către Rotaru Angela, prin intermediul avocatul Costru Tatiana împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul sediul Central din 16 ianuarie 2023 în cauza civilă la acțiunea depusă de SRL „Schif-1” împotriva Angelei Rotaru, cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională la cererea Rotaru Angela către SRL „Schif-1” cu privire la obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, intervenienți accesorii de partea reclamantului – Serviciul Cadastral Cahul al ASP, intervenient accesoriu de partea piratului – Rotaru Mihail,-

C O N S T A T Ă:

În fapt.

1. La data de 03 decembrie 2019, în cadrul Judecătoriei Cahul, sediul Central, ***reclamantul SRL „Schif-1”*** a depus cerere de chemare în judecată împotriva

Angelei Rotaru cu privire la încasarea datoriei contractuale, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată. (f.d. 3-4, vol. I)

În motivarea acțiunii reclamantul SRL „Schif-1” a indicat că, la data de 25.10.2012, între SRL „Schif-1” şi Rotaru Angela, a fost încheiat un contract de investiție la construcția unui apartament în blocul locativ pe str. *****.

Subliniază reclamantul că potrivit pct.2.1 din Contractul de investiție, prețul unui metru pătrat locativ constituie 550 euro, iar prețul unui metru pătrat a terasei constituie suma de 300 Euro m^2.

Astfel reclamantul susține că prețul final convenit conform contractului este de: 23 650 Euro (550 euro x 43,0 m2), pentru suprafața locativă, și suma de 11 958 Euro (300 euro x 39,86 m2) prețul terasei, iar în total suma de 35 608 euro.

Reclamantul susține că achitarea preventivă efectuată de pârât a constituit suma de 30 000 Euro, pârâtul urmând a mai achita suma de 5 608 Euro.

Susține reclamantul că blocul locativ a fost dat în exploatare la data de 10 august 2016, fapt confirmat și de procesul-verbal de recepție finală, înregistrat la Organul Cadastral pe data de 17.10.2016.

Menționează reclamantul că din măsurile cadastrale ale apartamentului *****, preconizat pentru pîrît, suprafața acestuia constituie 43,0 m.p. ca spaţiu locativ şi 39,86 m.p. suprafața terasei.

Susține reclamantul că urmare a dării în exploatare a bunului imobil, pîrîtul refuză de a achita ultima tranșă pentru achitarea totală a prețului apartamentului construit, care constituie suma de 5 608 Euro.

Reclamantul indică precum că la data de 28 august 2019, a expediat în adresa pârâtei un preaviz, în care a indicat, că ultima are o obligațiune de a achita datoria de 5608 Euro, conform contractului de investiție nr.13031 din 25.10.2012, menționând că neîndeplinirea condițiilor contractuale, v-a duce la adresarea în instanța de judecată, unde vor avea de suportat cheltuieli suplimentare: cheltuielile avocatului, plata taxei de stat şi plata penalităților la suma neachitată, conform Codului Civil.

Reclamantul a anexat la cererea de chemare în judecată răspunsul primit de la pîrît la data de 20.09.2019, însă potrivit răspunsului, părțile nu au ajuns la un numitor comun, datoria nefiind achitată, motiv din care reclamantul s-a adresat în instanța de judecată.

Potrivit pretențiilor sale, reclamantul solicită a fi încasat forțat de la pîrîtă, datoria contractuale în mărime de 5 608 Euro, sau suma în lei la data executării

obligației. Dobânda legală de întârziere începând cu data de 20.09.2019 și pînă la data pronunțării hotărârii. Suma taxei de stat achitate la depunerea acțiunii, în mărime de 3 248 lei. Suma cheltuielilor de judecată legate de examinarea cauzei.

2. La data de 21 februarie 2020 S.R.L. „Schif-1" a depus ***cerere de chemare în judecată*** către Rotaru Angela (f.d.50, vol. I) potrivit căruia suplimentar la cerințele inițiale se solicită: admiterea cererii de concretizare a obiectului acțiunii; încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1" dobânda de întârziere în cuantum de 2181 Euro calculate pentru perioada 02.11.2013 – 17.02.2020.

3. La data de 13 august 2020 ***pârâta Rotaru Angela*** a depus cererea privind aplicarea efectelor ***excepției de tardivitate*** prevăzute la art. 186[1] Cod de procedură civilă. (f.d. 56-57, vol. I)

4. Prin încheierea Judecătoriei Cahul sediul central din 13 august 2020 a fost respinsă cererea privind aplicarea excepției de tardivitate ca fiind neîntemeiată conform art. 186[1] Cod de procedură civilă. (f.d. 60-60[1], vol. I)

5. La data de 08.10.2020 ***pârâta Rotaru Angela*** a depus împotriva SRL „Schif-1" ***o cerere reconvențională*** (f.d. 61-65, vol. I), prin care a solicitat obligarea reclamantului SRL „Schif-1" de a transmite în proprietate pârâtei Rotaru Angela, apartamentul *****, amplasat în *****, ***** *****, obligarea achitării prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, cerere care a fost admisă spre examinare odată cu acțiunea inițială.

În argumentarea cererii reconvenționale Rotaru Angela a indicat că nu este de acord cu acțiunea înaintată de SRL „Schif-1" așa cum în opinia pârâtului, reclamantul urmărește scopul îmbogățirii fără justă cauză.

Susține că la data de 25.10.2012, între SRL „Schif-1 şi Rotaru Angela, a fost încheiat un contract de investiție la construcția unui apartament în blocul locativ pe *****.

Susține că potrivit punctului 1.2 al contractului încheiat, suprafața apartamentului care urma a fi construit este de 74.71 m.p, inclusiv suprafața terasei.

Menționează că părțile au stabilit prețul suprafeței totale, cu trimite la punctul 1.2, acesta fiind de 30 000 euro, preţ care a fost achitat integral.

Cu toate că reclamantul face trimitere la un surplus a spațiului locativ al apartamentului sus indicat, la materialele cauzei date, nu există nici o probă care ar stabili cu certitudine că suprafața apartamentului *****, depășește suprafața de 74.71 m.p. prevăzută de părți la punctul 1.2 al contractului.

Mai indică pârâta că potrivit punctului 1.2 al contractului încheiat, toate comoditățile auxiliare enumerate la punctul 1.6 al contractului din 25.10.2012, vor fi incluse în contul prețului stabilit şi anume suprafață locativă- 550 euro m.p şi terasa 300 euro m.p.

A subliniat pârâtul că potrivit punctului 1.4 al contractului, lucrările de reconstrucție urmează a fi finisate pînă la 31.12.2014, după care urma să fie transmise în proprietare apartamentele achitate de beneficiari, iar din probele anexate, rezultă că finisarea lucrărilor şi darea în exploatare a bunului imobil au avut loc în lunile august-octombrie 2016.

Astfel susține Rotaru Angela, că a fost nevoită să achite o chirie suplimentară din 2014 pînă în 2016, datorită neexecutării obligațiilor contractuale prevăzute la punctul 1.4 al contractului.

Susține pîrîta că pentru a suporta un prejudiciu mai mic, datorită nefinisării lucrărilor în termenul prevăzut, părțile contractante au convenit că lucrările interioare prevăzute la punctul 1.6, vor fi efectuate de către Rotaru Angela din cont propriu, ulterior vor fi recalculate. Astfel toate lucrările interioare prevăzute la punctul 1.6, au fost efectuate de Rotaru Angela.

Mai mult ca atît Rotaru Angela, susține că este beneficiară a trei apartamente, cu contracte similare şi anume apartamentul nr.7, 8 şi 4. Prețul tuturor celor trei apartamente a fost achitat integral și nu au existat contradicții referitor la transmiterea dreptului de proprietate a celorlalte două apartamente. Reparațiile interioare au fost efectuate de către Rotaru Angela la toate cele trei apartamente. Conform devizului de cheltuieli prețul lucrărilor interioare efectuate de Rotaru Angela este de 193 470 lei.

Menționează pîrîta că potrivit înțelegerii verbale, recunoscute de reprezentantul reclamantului SRL „Schif-1” în cadrul şedinţei pregătitoare, Rotaru Angela a suportat integral lucrările interioare prevăzute la punctul 1.6. În contradictoriu cu situația faptică, reprezentantul Schif-1 nu a solicitat recalcularea prețului, dar ofensiv, a determinat un surplus de spațiu locativ pentru a evita restituirea de careva sume bănești.

Menționează că efectuarea lucrărilor interioare, reprezentă o necesitate pentru familia Angelei Rotaru, deoarece se achita chiria în surplus a apartamentului în care locuia împreună cu familia sa, în mărime de 200 euro lunar, iar reclamantul nu a finisat lucrările în perioada stipulată la punctul 1.4 al contractului.

Consideră Rotaru Angela că preţul apartamentului ***** a fost achitat în surplus, fără ca reclamantul să menționeze acest fapt în cererea inițială. Astfel în afara plăților în mărime de 30 000 euro, dovada cărora a fost anexată la cerere, a mai fost făcută plata a unei sume de 20 000 Euro care urma să fie recalculată şi luată în calcul la preţul final. Cu toate că pîrîta a invocat de mai multe ori acest fapt, reclamantul SRL „Schif-1”, nu a dat nici o apreciere acestei sume.

Susține Rotaru Angela că potrivit punctului 1.4, lucrările de reconstrucție urmau a fi finisate pînă la data de 31.12.2014, după care urma să fie transmise în proprietare apartamentele achitate de beneficiari. Din probatoriu rezultă că lucrările au fost finisate august 2016, şi înregistrate la OCT Cahul în 17 octombrie 2016. Astfel din cauza neexecutării obligației contractuale asumate de reclamant în acțiunea inițială, Rotaru Angela a fost nevoită să încheie noi contracte de locațiune, să transporte de mai multe ori bagajul personal, să aibă stări de crize nervoase, de constrângere psihologică etc., fapt care ca urmare a neexecutării în termen a obligațiilor contractuale, au dus la suportarea de către Rotaru Angela a unui prejudiciu material şi moral în această perioadă.

Rotaru Angela a solicitat pârâtului în acțiunea reconvențională transmiterea în proprietate a apartamentului ***** care a fost achitat. Atât în răspunsul la preaviz, din data de 20.09.2019, cât şi la cererea depusă în data de 15.09.2020, SRL „Schif-1” a refuzat transmiterea în proprietate a apartamentului ***** care a fost achitat integral. Mai mult ca atât Rotaru Angela susține că au fost sesizate organele de drept în privința acțiunilor ilegale a reclamantului SRL „Schif-1”, fiind pornită o cauză penală în data de 31.10.2019 de către SUP al IP Cahul.

Pârâta Rotaru Angela a solicitat să fie scutită de la achitarea taxei de stat așa cum acțiunea reconvențională derivă din contractul de investiții în construcția spațiului locativ, beneficiarul fiind un consumator în acest raport juridic.

Solicită pârâta Rotaru Angela obligarea SRL „Schif-1”, de a transmite în proprietate reclamantei Rotaru Angela, apartamentul ***** amplasat în *****, bulevardul ***** *****, cu număr cadastral *****; obligarea SRL „Schif-1”, de a achita cu titlu de prejudiciu moral reclamantei Rotaru Angela, a sumei de 50 000 lei și obligarea SRL „Schif-1” de a suporta cheltuielile de judecată suportate în cadrul examinării pricinii civile.

6. Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 02 februarie 2021 (f.d. 91-94, vol. I) pârâta Rotaru Angela a fost scutită de la plata taxei de stat în sumă de 17992 lei la depunerea cererii reconvenționale privind obligarea

transmiterii în proprietate a apartamentului, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată și a fost primită spre examinare cererea reconvențională înaintată de Rotaru Angela.

7. În cursul examinării cauzei reclamantul ***S.R.L. „Schif-1”*** a depus *cerere de concretizare a obiectului acțiuni*i către ***Rotaru Angela*** (f.d.96, vol. I) potrivit căruia suplimentar la cerințele inițiale a solicitat încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” dobânda de întârziere în cuantum de 424,98 Euro calculate pentru perioada 18.02.2020 – 14.12.2020.

8. La data de 19 mai 2022 reclamantul ***SRL „Schif-1”*** a mai depus *cerere de concretizare a acțiunii civile (f.d. 190, vol. I)*, potrivit căreia a solicitat de la pîrîtă: încasarea din contul pârâtei Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1” a sumei de 5608 (cinci mii şase sute opt) Euro cu titlu de datorie în lei moldovenești, conform cursului oficial a Băncii Naţionale la momentul executării hotărârii; încasarea din contul pârâtei Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1”, a dobînzii de întîrziere în cuantum de 2181 euro (două mii una sută optzeci şi unu euro) calculate pentru perioada 02.11.2013-17.02.2020 conform cursului oficial a Băncii Naţionale la momentul executării hotărîrii; încasarea din contul pârâtei Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1”, dobînda de întârziere în cuantum de 424,98 euro (patru sute douăzeci şi patru euro, 98 eurocenţi) calculate pentru perioada 18.02.2020-14.12.2020 conform cursului oficial a Băncii Naţionale la momentul executării hotărîrii; încasarea din contul pârâtei Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1”, dobînda de întârziere în cuantum de 670 euro (patru sute douăzeci şi patru euro, 98 eurocenţi) calculate pentru perioada 15.12.2020 - 13.06.2022 conform cursului oficial a Băncii Naţionale la momentul executării hotărîrii; încasarea cheltuielilor de judecată.

9. La data de 26 octombrie 2022 ***Rotaru Angela*** a depus cerere de concretizare a obiectului acțiunii către ***SRL „Schif-1”*** prin care a solicitat de a transmite în proprietate pârâtei Rotaru Angela, apartamentul *****, amplasat în *****, ***** *****, obligarea pârâtului SRL „Schif-1” de a achita cu titlu de prejudiciu moral reclamantei Rotaru Angela a sumei de 50000 lei și obligarea pârâtului SRL „Schif-1” de a suporta cheltuielile de judecată suportate în cadrul examinării cauzei civile. (f.d.193-196, vol. I).

10. Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 12 aprilie 2022 (f.d. 203-204, vol. I) a fost atras în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului Rotaru Mihail.

11. Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 26 octombrie 2022 (f.d. 205-206, vol. I) a fost atras în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului Serviciul Cadastral Cahul al Agenția Servicii Publice.

Poziția instanței de fond.

12. Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023 s-a admis acțiunea SRL „Schif-1" împotriva Angelei Rotaru, cu privire la încasarea datoriei, a dobînzii de întîrziere și a cheltuielilor de judecată.

S-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" datoria în mărime de 5 608 (cinci mii șase sute opt) Euro, sau suma în lei Moldovenești, conform cursului BNM la data executării hotărârii.

S-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" dobînda de întîrziere în mărime de 3 273 (trei mii două sute șaptezeci și trei) Euro 98 cenți, sau suma în lei Moldovenești, conform cursului BNM la data executării hotărârii.

S-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" cheltuielile pentru taxa de stat achitată, în mărime de 5 168 (cinci mii una sută șase zeci și opt) lei.

S-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" cheltuielile pentru asistență juridică achitată, în mărime de 5 000 (cinci mii) lei.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională la cererea Rotaru Angela către SRL „Schif-1" cu privire la obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Solicitarea și argumentele apelului.

13. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023, *Rotaru Angela și avocatul Vladimir Chironachi* la data de 17 ianuarie 2023, a depus cerere de apel nemotivat, prin care a solicitat casarea hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea inițială depusă de reclamant să fie respinsă ca nefondată, iar acțiunea reconvențională înaintată de pârâtă să fie admisă integral.

La cererea de apel nu a fost anexat bonul de plată a taxei de stat, pârâta invocând că reclamantul în acțiunea reconvențională a fost scutit de la plata taxei de stat.

14. Ulterior, la data de 08 septembrie 2023 *Rotaru Angela* a depus *cerere de apel motivată*, prin care a solicitat respingerea cererii inițiale ca fiind depusă tardiv

și casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023, rejudecarea cauzei civile cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă integral.

În argumentarea apelului s-a indicat că, la examinarea cauzei civile au fost eronat interpretate normele de drept material şi procedural circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente, din care considerență hotărârea pronunțată consideră că este pasibilă de casare.

În fapt, reclamantul SRL „Schif-1" s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată prin care a solicitat de a încasa de la pârâta Rotaru Angela suma de 5 608 euro, dobânda aferentă sumei datorate cit şi cheltuielile de judecată.

Reclamantul a motivat acțiunea indicând următoarele: „*La data de 28 august 2019, am expediat în adresa pârâtei un preaviz, în care am indicat, că ultima are o obligațiune de a achita datoria de 5608 Euro, conform contractului de investiție nr.13031 din 25.10.2012*".

Datoria acumulată a motivat-o prin faptul că „*La data de 25.10.12, între SRL „Schif-1" şi Rotaru Angela, a fost încheiat un contract de investiţie la construcţia unui apartament în blocul locativ pe str. *****. Achitarea preventivă a sumei de 30 000 euro, a fost făcută în rate conform graficului prevăzut în contract. Blocul locativ a fost dat în exploatare la data de 10 august 2016 (este anexat procesul-verbal de recepție finală) şi înregistrat la Organul Cadastral pe data de 17.10.2016*".

Astfel, indică apelantul că, în speța dată este prezent un litigiu patrimonial clasic, prin care reclamantul solicită plata unei sume de bani datorate şi dobînda aferentă acestei sume. Respectiv termenul de prescripţie aplicabil acestui litigiu în speţă este termenul general de trei ani prevăzut la art. 391 Cod civil.

Indică că, dreptul la acțiune, reușind din cele expuse de reclamant, apare la data de 10 august 2016 (anexat procesul-verbal de recepție finală) şi înregistrat la Organul Cadastral pe data de 17.10.2016. Respectiv din data de 17.10.2016 începe să curgă termenul general de prescripție pentru acest tip de acțiune. Cererea de chemare în judecată a fost depusă la data de 03.12.2019, iar termenul general de prescripție, în opinia sa, s-a scurs în data de 17.10.2019, respectiv cererea înaintată a fost depusă tardiv, peste termenul general de prescripție. Contrar celor expuse,

instanța de fond a respins prin încheiere excepția de tardivitate depusă în ședință preliminară, considerând acțiunea civilă inițială depusă în termen.

Făcând trimitere la prevederile art. 186[1] alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, a menționat că, în temeiul acestei norme cererea de chemare în judecată este depusă tardiv, urmând ca prin încheiere judecătorească să fie respinsă.

Notează apelanta Rotaru Angela că, preţul apartamentului ***** a fost achitat în surplus, fără ca reclamantul să menționeze în cererea inițială. Astfel în afara plăţilor în mărime de 30 000 euro, dovada cărora a fost anexată la cerere, a mai fost făcută plata a unei sume de 20 000 (bonul de plată a fost anexat la cererea reconvenţională) care urma să fie recalculată şi luată în calcul la prețul final. Cu toate că a invocat de mai multe ori acest fapt, reclamantul SRL „Schif-1”, nu a dat nici o apreciere acestei sume.

Mai mult ca atît nici instanţa nu a dat nici o apreciere bonului de plată anexat în mărime de 20 000 euro, care probează achitarea în surplus a sumei contractuale prevăzute la pn. 2.1.

Menționează că pe rol se află o cauză penală, la plîngerea înaintată de Rotaru Angela, prin care se solicită atragerea la răspundere penală a lui Curdov Piotr pentru acţiuni ilegale săvîrşite în perioada încasării preţului pentru apartamentul în litigiu, fals în acte şi evaziune fiscală, escrocherie.

Cu toate că au fost anexate copia încheierilor judecătorești și a deciziilor CA Cahul care confirmă cele expuse, contrar acelor reţinute în hotărîrile judecătoreşti, instanţa de fond nu doar că nu a dat nici o apreciere acestui mijloc de probă ci şi a admis acţiunea iniţială în forma formulată.

Mai menționează apelanta că, instanța de fond a reținut faptul că apartamentul ***** amplasat în *****, bul. ***** este de 43 m.p. şi spațiul balconului (terasei) 39,86 metri pătrați. Contrar acestor reţineri, relevă că, suprafața totală a apartamentului dat este de 55 mp și nu 82 după cum invocă reclamantul. Conform certificatului Cadastral din 27.10.2016, anexat la materialele cauzei civile.

Susține apelanta Rotaru Angela că, contrar celor reţinute de instanţa de fond, prejudiciul moral a fost probat integral cu trimitere la probatoriu. Astfel Conform punctului 1.4, lucrările de reconstrucție urmează a fi finisate până la 31.12.2014, după care urma să fie transmise în proprietare apartamentele achitate de beneficiari.

Din probatoriu rezultă că lucrările au fost finisate în august 2016, și înregistrate la OCT Cahul în 17 octombrie 2016, acte prezentate chiar de reclamant în acțiunea inițială.

Datorită neexecutării obligației contractuale asumate de reclamant în acțiunea inițială, Rotaru Angela a fost nevoită să încheie noi contracte de locațiune, să transporte de mai multe ori bagajul personal, să aibă stări de crize nervoase, consiliere psihologică etc. Neexecutarea în termen a obligațiilor contractuale au dus la faptul că Rotaru Angela a suportat un prejudiciu material în această perioadă. Prin sine, neexecutarea obligațiilor contractuale presupune un stres și disconfort suplimentar. În speță, însă, disconfortul constă în imposibilitatea de a locui în locuința proprie reieșind din termenii impuși în contract, stabiliți consensual între părți. Diferența ca termen a executării obligației de „a da" este de 2 ani, perioadă incertă pentru o familie cu trei copii şi fără un alt loc permanent şi stabil de trai.

Notează că, Rotaru Angela a solicitat instanței în acțiunea reconvențională, transmiterea în proprietate a apartamentului ***** care a fost achitat. Atît în răspunsul la preaviz din data de 20.09.2019, cît şi la cererea depusă în data de 15.09.2020, SRL „Schif-1" a refuzat transmiterea în proprietate a apartamentului ***** care a fost achitat integral. Cu toate că reclamantul face trimitere la un surplus a spațiului locativ al apartamentului sus indicat, la materialele cauzei date, nu există nici o probă care ar stabili cu certitudine că suprafața apartamentului *****, depășește suprafața de 74.71 m.p. prevăzută de părți la punctul 1.2 al contractului.

Conform punctului 1.2, toate comoditățile auxiliare enumerate la punctul 1.6 al contractului din 25.10.2012, vor fi incluse în contul prețului stabilit și anume suprafața locativă - 550 euro m.p şi terasa 300 euro m.p..

Totodată, conform punctului 1.4, lucrările de reconstrucție urmează a fi finisate până la 31.12.2014, după care urma să fie transmise în proprietare apartamentele achitate de beneficiari.

Din probele cercetate, rezultă că finisarea lucrărilor şi darea în exploatare au avut loc în august-octombrie 2016.

Pentru a suporta un prejudiciu mai mic, şi a avea posibilitatea de a locui în apartamentul procurat, datorită nefinisării lucrărilor în termenul prevăzut, în special lucrări interioare de finisaj, părțile au convenit că lucrările interioare

prevăzute la punctul 1.6, vor fi efectuate de către Rotaru Angela din cont propriu, ulterior vor fi recalculate.

Astfel în mare măsură, toate lucrările interioare prevăzute la punctul 1.6, au fost efectuate de Rotaru Angela.

Mai mult ca atât Rotaru Angela, este beneficiară a trei apartamente, cu contracte similare şi anume apartamentul nr.7, 8 şi 4. A fost achitat integral prețul tuturor celor trei apartamente, nu au existat contradicții referitor la transmiterea dreptului de proprietate a celorlalte două apartamente. Reparațiile interioare au fost efectuate de către Rotaru Angela la toate cele trei apartamente.

Conform devizului de cheltuieli prețul lucrărilor interioare efectuate de Rotaru Angela este de 193 470 lei. Instanța nu a dat nici o apreciere acestui deviz de cheltuieli, invocând doar faptul că acțiunea este una nefondată.

Conform înțelegerii verbale, recunoscute de reprezentantul SRL „Schif-1” în cadrul ședinței pregătitoare, Rotaru Angela a suportat integral lucrările interioare prevăzute la punctul 1.6. În contradictoriu cu situația faptică, reprezentantul SRL „Schif-1” nu a solicitat recalcularea prețului, dar ofensiv, a determinat un surplus de spațiu locativ pentru a evita restituirea de careva sume bănești.

Menționează că efectuarea lucrărilor interioare, reprezentă o necesitate pentru familia pârâtei în acțiunea inițială, deoarece se achitată chiria în surplus a apartamentului în care locuia împreună cu familia sa, iar reclamantul nu a finisat lucrările în perioada stipulată la punctul 1.4 al contractului.

Cele expuse sunt confirmate şi de martorii audiați în cadrul ședinței de judecată.

Martorul Moraru Grigore a declarat că a efectuat lucrări de reparație în apartamentul ***** şi în alt apartament, acestea fiind de la pereții goi şi până la vopsirea acestora. Au tencuit pereții apartamentelor, au vopsit pereții, au turnat podeaua şi au lucrat la tavan, au instalat ușa la ambele apartamente, iar lucrările au fost achitate de Rotaru Mihail.

Apă, lumină, canalizare erau trase în apartament, doar în punctele de legătură. Toate materialele au fost cumpărate de Rotaru Mihail. În timp ce făceau reparație în acele două apartamente, se efectuau lucrări şi în restul blocului. Mai lucrau şi alte echipe acolo. O cunoaște şi pe Rotaru Angela.

Martorul Forostenco Vitalii a declarat că a efectuat lucrări de reparație în apartamentul ***** din blocul locativ de lângă palatul de cultură. Au efectuat lucrări în apartamentul *****, iar în acel timp acolo lucra şi Moraru Grigorii, care

era angajat de către Rotaru Mihail. A efectuat niște lucrări mărunte, așa cum alte lucrări au fost efectuate de Moraru Gheorghii.

15. Ulterior, la data de 26 decembrie 2023 ***avocatul Todorov Maxim în interesele SRL „Schif-1" a depus cerere de apel incident*** prin care a solicitat admiterea cererii de apel incident, încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" dobânda de întârziere calculată pentru perioada 13.06.2022-19.12.2023 în mărime de 1678,64 euro și încasarea cheltuitelor de judecată suportate cu examinarea apelului incident.

În motivarea apelului incident s-a invocat că, în dezacord cu hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din data de 16 ianuarie 2023, la data de 17 ianuarie 2023 Rotaru Angela a depus cerere de apel nemotivat.

Notează că, în temeiul art. 362[1] Cod de procedură civilă „*(1) În cadrul procesului în care se judecă apelul depus de apelant, intimatul este în drept, după expirarea termenului de apel, să depună apel în scris, inclusiv în formă electronică prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.* ***Apelul incident se depune nu mai tîrziu de data depunerii referinței la cererea de apel.*** *(2) Dacă apelantul principal îşi retrage apelul sau dacă cererii de apel nu i se dă curs, sau cererea a fost restituită, sau există alte motive care exclud soluționarea fondului, apelul incident prevăzut la alin. (1) nu produce efecte juridice.*

Conform art.372 alin.3 CPC: „(3) în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părţilor, temeiul sau obiectul acţiunii şi nici nu pot fi înaintate noi pretenţii. ***Se pot cere însă dobânzi, rate, venituri ajunse la termen şi orice alte despăgubiri apărute după emiterea hotărîrii în primă instanţă, se poate solicita o compensație legală".***

Prin prezenta cerere de apel incident solicită încasarea dobânzii de întârziere pentru perioada 17.01.2023 până la ziua pronunțării deciziei Curții de Apel Cahul.

În conformitate cu art. 619 alin. (1) şi (2) al Codului Civil (în vigoare de pînă la 01.03.2019) (1) *Obligațiilor pecuniare li se aplică dobînzi pe perioada întîrzierii. Dobînda de întîrziere reprezintă 5% peste rata dobînzii prevăzută la art. 585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus. (2) În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobînda este de 9 % peste rata dobînzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Nu este admisă proba unui prejudiciu mai redus".*

În conformitate cu art. 942 alin. (1) și (2) al Codului civil (în vigoare de la 01.03.2019), „*în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobînda de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. (2) Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte, procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract”.*

În conformitate cu art. 874 alin. (1) al Codului civil în vigoare din 01.03.2019), „ *(1) în cazul în care, conform legii sau contractului, obligația este purtătoare de dobîndă, se plăteşte o dobîndă egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei aplicabilă conform alin. (2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată”.*

Este evident că din probele materiale, reclamantul/intimatul este în drept să solicite încasarea dobînzii legale de întîrziere fiind dovedit faptul că începînd cu data de 01.11.2013 de cînd Rotaru Angela cunoștea care este suprafața recalculată şi pînă la data examinării cauzei civile, nu a întreprins nici o acțiune pentru a achita suma recalculată restantă, în mărime de 5 608 Euro, prejudiciind astfel interesele patrimoniale ale reclamantului, prejudiciu care poate fi reparat prin încasarea dobînzilor de întîrziere pînă la data deveniții actului de dispoziție executoriu, adică pînă la ziua pronunțării Deciziei Curții de Apel Cahul.

Termenul de declarare a apelului.

16. În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, (1) *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel*.

Potrivit art. 362^1 alin. (1) Cod de procedură civilă, „*(1) În cadrul procesului în care se judecă apelul depus de apelant, intimatul este în drept, după expirarea termenului de apel, să depună apel în scris, inclusiv în formă electronică prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Apelul incident se depune nu mai târziu de data depunerii referinței la cererea de apel.”.*

Completul de judecată constată potrivit materialelor cauzei, că la data de 16 ianuarie 2023, Judecătoria Cahul, sediul Central a pronunțat dispozitivul hotărârii (f.d.167), apelul a fost declarat de către Rotaru Angela la data de 17 ianuarie 2023, la 08.09.2023 a fost depus apelul motivat, iar apelul incident a fost depus de avocatul Todorov Maxim în interesele SRL „Schif-1" la data de 26 decembrie 2023. Astfel, completul de judecată că apelul și apelul incident au fost declarate în termenul legal.

Argumentele părților.

17. ***Avocatul Costru Tatiana*** în interesele apelantei Rotaru Angela în ședința instanței de apel a susținut pledoariile în formă scrisă și a pledat pentru admiterea apelului, casarea încheierii din 13.08.2020 emisă de Judecătoria Cahul, sediul Central prin care a fost respinsă cererea privind aplicarea excepției de tardivitate, conform art. 186[1] Cod de procedură civilă, casarea hotărârii Judecătoriei Cahul din 16.01.2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să a fie respinsă ca neîntemeiată, tardivă, cu admiterea cererii reconvenționale depusă de Rotaru Angela privind obligarea SRL „Schif-1" de a transmite în proprietate lui Rotaru Angela, bunului imobil *****, cu număr cadastral *****, situat în *****, încasarea prejudiciului moral în sumă de 50 000 lei și a cheltuielilor de judecată.

Apelanta Rotaru Angela în ședința instanței de apel a susținut discursul avocatului, invocând că, nu are nici o datorie față de SRL „Schi-1".

Intervenientul accesoriu Rotaru Mihail în ședința instanței de apel a solicitat să fie emisă o soluție corectă și să fie restituit familiei lor apartamentul respectiv. Ei nu au careva datorii.

Avocatul Todorov Maxim în interesele SRL „Schif-1" în ședința instanței de apel a menționat că acțiunea depusă de SRL „Schif-1" este una întemeiată și a pledat pentru respingerea apelului depus de Rotaru Angela și să fie admis apelul incident depus de către SRL „Schif-1" cu privire la încasarea dobânzii de întârziere în ordine de apel, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Reprezentantul intimatului SRL „Schif-1" și Asociația de Cooperări în Condominiu nr. 14/42 Curdov Piotr, în ședința instanței de apel a susținut poziția avocatului, pledând pentru satisfacerea cererii lor.

Reprezentantul Serviciului Cadastral Teritorial Cahul, al Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile", (succesor al IP „Agenția Servicii Publice") în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, fiind citat legal, însă la data de 29 aprilie

2024, ulterior la 04 septembrie 2024 a depus o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Potrivit prevederilor art.379 alin.(2) Cod de procedură civilă, *neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului*.

Astfel, ținând cont de aceste circumstanțe, de poziția părților, Completul de judecată a considerat necesar de a examina cauza în lipsa intervenientului accesoriu de partea reclamantului, care nu s-au prezentat în cadrul ședinței a instanței de apel însă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Aprecierea instanței de apel.

18. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, Completul de judecată concluzionează că apelul declarat de către Rotaru Angela prin intermediul avocatului urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023 și admiterea cererii avocatului Maxim Todorov în interesele SRL „Schif-1” cu privire la încasarea dobânzii de întârziere, pentru următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, „*instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe”.*

Potrivit prevederilor art. 117 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, „ *probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite 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. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor”.*

Conform art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, „*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor*

participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate”.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă „*(1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.”.*

Completul de judecată consideră că, prima instanță judecând cauza, a determinat corect toate circumstanțe de fapt ale cauzei, și corect a aplicat norme de drept material și procedural, soluționând pretenția respectivă.

Conform art. 130 alin. (1), (2), (3) Cod de procedură civilă „*instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.*”.

Potrivit materialelor cauzei s-a constatat că, la data de 25 octombrie 2012 între FIRMA „Schif-1” SRL și Rotaru Angela, a fost încheiat un contract cu privire la investițiile în construcția spațiului locativ, privind reconstrucția blocului din ***** *****, *****. (f.d. 8)

Conform contractului Rotaru Angela, căsătorită cu Rotaru Mihail, în calitate de beneficiar, a participat cu investiții proprii pentru reconstrucția blocului, iar executorul SRL „Schif-1” organizează reconstrucția, reutilarea, modificarea destinației, darea în exploatare a imobilului potrivit pct. 1.6 – 1.10 și pct. 5.2 a contractului și transmite în proprietate beneficiarului, imobilul specificat la pct. 1.2 al contractului.

Potrivit pct. 1.1 al contractului SRL „Schif-1” s-a obligat să reconstruiască și să transmită în proprietate Angelei Rotaru, spațiul locativ (apartamentul) ***** cu terasă, iar Rotaru Angela s-a obligat să achite prețul stabilit în contractul încheiat.

Tot la pct. 1.1 al contractului, părțile au stabilit că dreptul de proprietate asupra imobilului va fi obținut de către Rotaru Angela, după achitarea integrală a prețului contractului și darea în exploatare a blocului de locuit.

Prima instanță a stabilit că deși în contract inițial este indicat numărul apartamentului sub *****, iar după înregistrarea acestuia, apartamentul fiind numerotat cu *****, contractul anexat la materialele cauzei, reprezintă, contractul generator de drepturi și obligații, obiect al prezentului litigiu.

Potrivit pct. 1.2 al contractului părțile au stabilit că suprafața totală a spațiului locativ din *****, ***** *****, va fi 74,71 m.p., inclusiv suprafața terasei de 36,00 m.p. (potrivit planului anexat al imobilului), amenajat cu toate comoditățile auxiliare conform pct. 1.6 al Contractului.

Potrivit pct. 1.3 al contractului, suprafața imobilului reprezintă suprafața cumulativă a încăperilor atribuite imobilului. La același punct părțile au specificat că suprafața totală a imobilului *se va calcula conform măsurărilor efectuate în corespundere cu prevederile normative în vigoare și aprobate de organul cadastral în dosarul tehnic al blocului, înregistrat la Oficiul cadastral Teritorial*.

Potrivit pct. 1.4 al contractului, părțile au convenit că lucrările de reconstrucție au demarat în luna septembrie a anului 2012 și urmează a fi finalizate pînă la data de 31.12.2014.

Potrivit pct. 1.5 al contractului *Transmiterea bunului imobil în proprietate se efectuează după achitarea integrală a prețului contractual, determinat în baza pct. 1.2 al contractului și darea în exploatare a construcției*.

Blocul respectiv a fost dat în exploatare la data de 10 august 2016, fapt confirmat și de procesul-verbal de recepție finală, înregistrat la Organul Cadastral pe data de 17.10.2016. Urmare a dării în exploatare a bunului imobil, Rotaru Angela nu a achitat ultima tranșă pentru achitarea totală a prețului apartamentului construit, care constituie suma de 5 608 Euro.

Ulterior notificării expediate în adresa lui Rotaru Angela privitor la obligația de a achita datoria de 5608 Euro, conform contractului de investiție nr.13031 din 25.10.2012, pârâta nu a reacționat, drept consecință reclamantul a depus în instanța de judecată prezenta acțiune privitor la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu dreptul de a examina prezenta cauză, instanța de fond a constatat temeinicia pretențiilor înaintate de SRL „Schif-1”, poziție pe care instanța de apel o apreciază drept una întemeiată și legală.

Completul de judecată reține că, pârâta Rotaru Angela nu îndeplinește obligația de plată a datoriei respectiv, cererea de apel este nefondată, iar instanța de fond în mod just a stabilit circumstanțele cauzei și corect a ajuns la concluzia de admitere a acțiunii civile depuse de S.R.L. „Schif-1”.

În ceea ce privește pretențiile înaintate de Rotaru Angela în acțiunea reconvențională privitor ridicarea excepției de tardivitate, la obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, Completul de judecată relevă următoarele.

Din materialele cauzei rezultă că, la momentul încheierii contractului de investiții în construcții nr. 13031 din 10.08.2012, executorul SRL „Schi-1” și beneficiarul Rotaru Angela au stabilit la pct. 5.6 al contractului, că „*după darea în exploatare a blocului Executorul va elibera beneficiarului actul de predare-primire, privind imobilul, în termen de 30 zile lucrătoare din momentul solicitării acestuia de către beneficiar”.*

Tot, din materialele cauzei s-a constatat că Rotaru Angela în perioada de după recepția finală a bunului imobil 10.08.2016 și pînă la adresarea în instanța de judecată – 03.12.2019, nu a solicitat de la SRL „Schif-1” primirea-predarea bunului imobil.

Din aceste considerente, Completul de judecată reține ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond precum că termenul de prescripție de depunere a acțiunii de către SRL „Schif-1” prin prisma prevederilor art. 968 Cod Civil (în vigoare la data semnării contractului), nici nu a început a curge, așa cum Rotaru Angela, pînă la data depunerii acțiunii, nu a solicitat SRL „Schif-1” recepționarea lucrărilor efectuate, motive din care rezultă că, acțiunea înaintată de SRL „Schif-1” a fost depusă în interiorul termenului de prescripție, iar argumentele pârâtei Angela Rotaru în acest sens sunt neîntemeiate.

În ceea ce privește pretențiile înaintate de SRL „Schif-1” privitor la încasarea de la Rotaru Angela a datoriei, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată, Completul de judecată reține justă poziția instanței de fond privitor la existența datoriei și temeinicia pretențiilor înaintate de reclamantul SRL „Schif-1” care se confirmă prin probele cercetate în instanța de judecată.

În acest sens este de menționat că, din contractul cu privire la investițiile în construcția spațiului locativ (f.d. 8-11) se constată cu certitudine că, la data de 25.10.2012 între SRL „Schif-1” și Rotaru Angela a fost încheiat un contract de investiție la construcția unui apartament în blocul locativ pe b-dul ***** *****.

Potrivit pct. 2.1 al contractului nr. 13031 din 25.10.2012, reclamantul SRL „Schif-1” și pârâta Rotaru Angela au convenit că la momentul încheierii contractului, prețul unui metru pătrat locativ constituie 550 Euro, iar prețul unui metru pătrat a terasei constituie suma de 300 Euro. Prețul suprafeței totale a imobilului constituind suma de 30 000 Euro.

Potrivit pct. 2.3 al contractului, s-a indicat că prețul final al imobilului va fi *recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție*, în dependență de suprafața totală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările indicate în dosarul tehnic al blocului, înregistrat de către Oficiul Teritorial Cadastral, cu luarea în considerație a prețului pentru un metru pătrat stabilit în corespundere cu pct. 2.1 al Contractului.

În acest sens, este întemeiată concluzia primei instanțe precum că, Rotaru Angela, potrivit prevederilor pct. 2.3 al contractului și-a asumat obligația de a achita suplimentar, costul spațiilor care urmează a-i fi transmise în proprietate, conform suprafeței recalculate, după finalizarea lucrărilor de construcție, iar reieșind din materialele cauzei, suprafața totală locuibilă constituie 43 m.p., a cărei preț potrivit pct. 2.1 al contractului constituie suma de 550 Euro pentru un metru pătrat și suma de 23 650 Euro în total, iar suprafața totală a balconului (terasei) constituie 39,86 m.p., a cărei preț potrivit pct. 2.1 al contractului constituie suma de 300 Euro pentru un metru pătrat și suma de 11 958 Euro în total.

Potrivit documentelor contabile, prezentate de reclamantul SRL „Schif-1”, anexate la materialele cauzei, extrasul din cont și ordinele de încasare a numerarului, Rotaru Angela a achitat prețul inițial stabilit, evaluat în total la suma de 30 000 Euro (f.d. 13-16), însă diferența de preț a apartamentului în sumă de 5608 euro nu a fost achitată de Rotaru Angela. Mai mult ca atât, în scopul demonstrării pretențiilor sale patrimoniale, a fost prezentate extrasele din dosarul cadastral al blocului locativ și a proceselor verbale de recepție finală a blocului.

Sub acest aspect este neîntemeiat argumentul apelantei Rotaru Angela precum că aceasta ar fi achitat prețul pentru apartament în surplus făcând trimitere la suma de 20000 euro, or la materialele cauzei nu au fost prezentate probe care să confirme faptul că Rotaru Angela ar fi achitat suma respectivă către SRL „Schi-1”, așa cum toate operațiunile contabile de plată au fost documentate în mod corespunzător.

Nu pot fi reținute nici alegațiile apelantei privitor la faptul că, *suprafața totală a apartamentului dat este de 55 mp și nu 82 după cum invocă reclamantul,*

conform certificatului Cadastral din 27.10.2016, anexat la materialele cauzei civile, or așa cum a stabilit și instanța de fond potrivit pct. 2.3 al contractului, prețul final al imobilului urma a fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție, în dependență de suprafața totală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările indicate în dosarul tehnic al blocului, înregistrat de către Oficiul Teritorial Cadastral, cu luarea în considerație a prețului pentru un metru pătrat stabilit în corespundere cu pct. 2.1 al Contractului. Astfel, potrivit procesului verbal de recepție finală nr. 2 din 10.08.2016, a întregului bloc locativ din or. Cahul, ***** *****, înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral cu numărul cadastral ***** la data de 17.10.2016 și respectiv cu numărul cadastral ***** la data de 21.10.2016, suprafața totală a apartamentului *****, înregistrat cu nr. cadastral *****.014 dispune de o suprafață totală locuibilă de 43 metri pătrați, iar suprafața balconului (terasei) fiind de 12 metri pătrați (f.d.11,17). Analizând prevederile contractuale de la pct.2.1, prima instanță corect a constatat că potrivit contractului Rotaru Angela a achitat inițial suma de 30 000 Euro, pentru 38,71 metri pătrați locuibili și 36 metri pătrați de balcon (terasă), însă în procesul verbal de recepție finală, și respectiv în registrul cadastral teritorial, spațiul apartamentului constituie o diferență în suprafața locuibilă și cea a balconului și anume spațiu locuibil cu fiind de 43 m.p. și spațiul balconului (terasei) 39,86 metri pătrați, calculați conform coeficientului 0,3 potrivit pct.2 anexa 2 a СНИП 2.08.01-89*.

Astfel, având în vedere faptul că apelanta Rotaru Angela a achitat parțial costul apartamentului, adică suma de 30 000 euro, și reieșind din calculele efectuate după finalizarea lucrărilor de construcție, în dependență de suprafața totală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările indicate în dosarul tehnic al blocului, înregistrat de către Oficiul Teritorial Cadastral, cu luarea în considerație a prețului pentru un metru pătrat stabilit în corespundere cu pct. 2.1 al Contractului, Completul de judecată reține că instanța de fond întemeiat a ajuns la concluzia de a încasa diferența de preț de 5 608 Euro de la Rotaru Angela.

Privitor la poziția apelantei precum că, conform devizului de cheltuieli prețul lucrărilor interioare efectuate de Rotaru Angela este de 193 470 lei, iar instanța nu a dat nici o apreciere acestui deviz de cheltuieli, invocând doar faptul că acțiunea înaintată de SRL „Schif-1” este una nefondată, Completul de judecată ține să menționeze că instanța de fond întemeiat a ajuns la concluzia respingerii pretențiilor invocate de Rotaru Angela în cererea reconvențională privitor la

încasarea cheltuielilor în cauză, or, lucrările de construcție interioare și exterioare prevăzute în contractul de investiție în construcție încheiat cu Rotaru Angela au fost executate de SRL „Schif-1”, din ce rezultă că, SRL „Schif-1” a executat obligațiile contractuale, iar toate lucrările au fost finalizate. De asemenea, la materialele dosarului au fost anexate și contractele încheiate de SRL „Schif-1” cu agenții economici care au instalat sistemele de apă, încălzire, gaz și altele, cât și procese-verbale, care demonstrează realizarea în totalitate a lucrărilor prevăzute în contract (f.d. 106-148, vol. I). Totodată și martorii audiați în cadrul ședinței instanței de fond au confirmat faptul că, toate lucrările au fost efectuate.

Privitor la acest aspect, Completul de judecată mai reține că, la materialele cauzei nu se regăsesc careva obiecții din partea apelantei Rotaru Angela la contractul de investiție în construcție încheiat între SRL „Schif-1” și Rotaru Angela, cât și la procesul-verbal de recepție finală. De asemenea, apelanta Rotaru Angela pe parcursul anilor 2014-2016 nu a obiectat și asupra faptului că, clădirea a fost dată în exploatare în anul 2016, și aceasta a fost nevoită să achite o chirie a spațiului locativ în această perioadă.

Subsecvent, Completul de judecată reține ca fiind întemeiată poziția instanței de fond prin care nu au fost reținute în calitate de probe, legate de obiectul litigiului, actele prezentate de părți, referitor la plângerile lui Rotaru Mihail și Rotaru Angela, asupra acțiunilor pretins ilegale ale administratorului SRL „Schif-1” Dl Piotr Curdov, așa cum din conținutul ordonanțelor și încheierilor judecătorului de instrucție, nu s-a constatat existența unei hotărâri definitive, ce ar constata vinovăția lui Piotr Curdov, în comiterea unei infracțiuni, legate de executarea contractului, obiect al prezentei acțiuni. (f.d.149-171).

Sub acest aspect, nu pot fi reținute în calitate de probe ordonanțele procurorului în Procuratura raionului Cahul din 30.04.2024 anexate la materialele cauzei în ședința instanței de apel, or actele în cauză nu constată vinovăția persoanelor care gestionează SRL „Schif-1” în comiterea unei infracțiuni, legate de obiectul prezentei acțiuni.

La fel, instanța de judecată, întemeiat nu a reținut în calitate de probe și contractele și acordurile ulterioare încheiate de SRL „Schif-1” cu Rotaru Angela, cît și ordinele de plată efectuate între părți, care nu se referă la apartamentul cu ***** din blocul locativ, situat în *****. Bd ***** *****. (f.d.172-189).

Conform art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, „*Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut*

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

Pornind din dispozițiile normei citate, Completul de judecată consideră că prima instanță corect a dispus încasarea cheltuielilor de judecată suportate de reclamantul SRL „Schif-1” la depunerea acțiunii prin achitarea taxei de stat în sumă de 5168 lei, deoarece aceste cheltuieli au fost suportate de reclamant la depunerea acțiunii, fapt probat prin ordinul de plată, anexate la dosar (f.d.21, 54, 99, 192).

Potrivit art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă „(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.”

Totodată, prima instanță întemeiat a ajuns și la concluzia de a încasa de la Rotaru Angela în beneficiul lui SRL „Shif-1” cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5000 lei, așa cum acestea au fost reale (probate prin bonul de plată nr. 134 din 18.02.020), necesare și rezonabile având în vedere complexitatea cauzei.

Având în vedere faptul că, Rotaru Angela nu a executat obligația de a achita suma recalculată restantă în mărime de 5608 euro, SRL „Schif-1” prin acțiunea înaintată a solicitat și încasarea unei dobânzi de întârziere pentru perioadele de întârziere de la 02.11.2013 la 17.02.2020 - în cuantum de 2181 euro, de la 18.02.2020 până la 14.12.2020 - în cuantum de 424,98 euro, de la 15.12.2020 până la 13.06.2022 - în cuantum de 670 euro, suma totală a dobânzilor de întârziere fiind în mărime de 3 273 Euro.

În conformitate cu art. 619 alin. (1) și (2) al Codului Civil (în vigoare de pînă la 01.03.2019) „(1) *Obligaţiilor pecuniare li se aplică dobînzi pe perioada întîrzierii. Dobînda de întîrziere reprezintă 5% peste rata dobînzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus. (2) În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobînda este de 9% peste rata dobînzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Nu este admisă proba unui prejudiciu mai redus.”.*

În conformitate cu art. 942 alin. (1) și (2) al Codul Civil (în vigoare de la 01.03.2019) *(1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență,*

creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. (2) Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

În conformitate cu art. 874 alin.(1) al Codului Civil (în vigoare din 01.03.2019), (*1) În cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobîndă, se plăteşte o dobîndă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă conform alin. (2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.*

Astfel, Completul de judecată reține ca fiind întemeiată și concluzia instanței de fond de a încasa dobânzii legale de întârziere, așa cum începând cu data de 01.11.2013 de când Rotaru Angela cunoștea care este suprafața recalculată și pînă la data examinării cauzei civile, nu a întreprins nici o acțiune pentru a achita suma recalculată restantă, în mărime de 5 608 Euro, prejudiciind astfel interesele patrimoniale ale SRL „Schif-1”, prejudiciu care poate fi reparat prin încasarea dobânzilor de întârziere.

Subsecvent, Completul de judecată reține că SRL „Schif-1” a depus o cerere de apel incident prin care a solicitat încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1” dobânda de întârziere calculată pentru perioada 13.06.2022-19.12.2023 în mărime de 1678,64 euro.

Completul de judecată reține ca fiind întemeiată solicitarea părții intimate SRL „Schif-1” privitor la încasarea dobânzii de întârziere calculată pentru perioada 13.06.2022-19.12.2023 în mărime de 1678,64 euro, or intimatul SRL „Schif-1” este în drept să solicite încasarea dobânzii legale de întârziere, așa cum apelanta Rotaru Angela se află în întârziere cu achitarea datoriei și nu a întreprins nici o acțiune de a achita suma recalculată restantă, în mărime de 5 608 Euro, prin ce se aduce atingere intereselor patrimoniale a SRL „Schif-1”.

În consecință, instanța de apel consideră pe deplin întemeiată pretenția înaintată de SRL „Schif-1” de încasare a dobânzii de întârziere calculată pentru

perioada 13.06.2022-19.12.2023 în mărime de 1678,64 euro de la pârâta Rotaru Angela.

Luând în considerație cele sus menționate, Completul de judecată consideră că, prima instanță la examinarea cauzei civile corect a stabilit circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a litigiului, just a determinat raportul juridic litigios, iar argumentele expuse în apel nu sunt întemeiate, din care considerente, respinge apelul declarat de pârâta Rotaru Angela și menține hotărârea primei instanțe, cu încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" suma de 1678, 64 (o mie șase sute șaptezeci opt, 64) Euro cu titlu de dobânda de întârziere, calculată în perioada 13.06.2022-19.12.2023.

Conducându-se de prevederile art. 385 lit. a), art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul judiciar, -

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de către Rotaru Angela, prin intermediul avocatul Costru Tatiana.

Se menține hotărârea Judecătoriei Cahul sediul Central din 16 ianuarie 2023.

Se admite cererea depusă de avocatul Maxim Todorov în interesele SRL „Schif-1" cu privire la încasarea dobânzii de întârziere.

Se încasează de la Rotaru Angela în beneficiul SRL „Schif-1" 1678, 64 (o mie șase sute șaptezeci opt), 64 Euro cu titlu de dobânda de întârziere, calculată în perioada 13.06.2022-19.12.2023.

Decizia este executorie dar poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei, judecătorul: **Bondarenco Natalia**

Judecătorii: **Evgheni Bancov**

Pilipenco Serghei