Dosar nr. 2-10/2024; 48-2-114-12012018

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

27 decembrie 2024 or. Călăraşi

Judecătoria Străşeni, sediul Călăraşi
Instanţa compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecător Valeriu ARHIP
Grefier Veronica GAVRILIȚA

Cu participarea:
Reclamantului Conțescu Sergiu,
Reprezentantul reclamantelor, avocatul Dorin Pîcălău,
Pârâta Străşăneanu Dana,
Reprezentatul pârâtei, Toia Anatolii
În lipsa:
Coreclamantei Conțescu Elena, citată legal,

Examinând în ședință publică, la sediul instanței, în procedură contencioasă cauza, civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reclamanții Conțescu Sergiu și Conțescu Elena către Străşăneanu Dana cu privire la încasarea datoriei în sumă de 1000 euro și a penalității de întârziere, cererea reconvențională Strșeneanu Dana către Conțescu Sergiu, Conțescu Elena și intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice și notarul public Olga Golobciuc ci privire la constatarea nulității absolute a recipisei din 31.03.2015, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, readucerea părților în poziția inițială cu încasarea costului și a supraplății achitate la procurarea apartamentului și radierea din Registrul cadastral a dreptului de proprietate notat după cumpărător.

A constatat:

La data de 15.05.2018, Conțescu Sergiu și Conțescu Elena au depus la Judecatoria Srtâșeni sediul Călărași cerere de chemare în judecată împotriva lui Străşăneanu Dana cu privire la încasarea datoriei în sumă de 1000 euro și a penalității de întârziere.

În motivarea cererii menționează reclamanții că în fapt, la data de 31 martie 2015 a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1831 (Anexa 1) a apartamentului *****, cu nr. cadastral 0142101.048.01.012, între Conţescu Şergiu şî Conţeseu Elena, în calitate de Vânzători, pe de o parte şi Străşăneau Dana, în calitate de Cumpărător, pe de altă parte. Preţul de vânzare stabilit de părţi constituia suma de 280,000 lei.

La aceeaşi dată, 31 martie 2015, la sediul notarului public Golubciuc Olga, pe copia buletinului de identitate propriu, sub dictarea notarului, dna Străşăneanu Dana a întocmit o recipisă precum că datorează Vânzătorilor apartamentului suma de 1000 Euro (Anexa 2), pe care s-a obligat să o achite în termen de un an.

Întrucât termenul de un an a expirat la data de 31 martie 2016 iar pârâta nu a achitat datoria, începând cu 16 aprilie 2016, Străşăneanu Dana este în întârziere şi datorează

vânzătorilor dobânda de întârziere în sumă de 319,51 (trei sute nouăsprezece, 51) Euro (Anexa 3), în temeiul art. 619, alin. 2 din Codul Civil RM.

La data de 25.10.20*****, avocatul Dorel Rusu, în interesul reclamantului, a adresat către pârât o cerere prealabilă de soluţionare extrajudiciară a litigiului (Anexa 4) prin care a acordat un termen de 7 zile calendaristice pentru a stinge integral datoria faţă de reclamant.

Solicită reclamanta încasarea din contul pârâtei în interesul reclamanţilor a datoriei în sumă de 1000 (una mie) Euro, dobânzii de întârziere, pentru perioada 01.04.2016 - 18.12.20*****, în sumă de 319,51 (trei sute nouăsprezece, 51) Euro și a cheltuielilor de judecată.

Prin cererea de concretizare a pretențiilor din 02.03.2018 reclamanții, prin intermediul avocatului Dorel Rusu, au solicitat instanței încasarea de la Străşăneanu Dana în beneficiul lui Conțescu Sergiu, Conțescu Elena, inclusiv a sumei de 1000 lei cu titlu de cheltuieli de executare a încheierii de aplicare a sechestrului din 11 ianuarie 2018.

Cererea reconvențională:

La data de 15.03.2018 Străşăneanu Dana a depus cerere reconvențională prin care solicită: Constatarea nulității absolute a recipisei întocmite de Străşăneanu Dana la data de 31.02.2015 pe numele lui Conțescu Sergiu și Conțescu Elena și încasarea de la Conțescu Sergiu și Conțescu Elena în beneficiul lui Străşăneanu Dana a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii menționează reclamanta/pârâtă că în perioada lunilor decembrie 2014 - martie 2015 reclamanta Străşeneanu Dana i-a achitat în avans lui Conţescu Sergiu suma de 15 000 euro, în legătură cu ce Sergiu Conțescu a întocmit o recipisă de primire a banilor în care a indicat precum că a primit banii în calitate de arvună din contul preţului de vânzare a apartamentului cu ***** amplasat în ***** ***** ***** 1.

Conform cursului oficial de schimb stabilit de BNM la 25.12.2014 un euro echivala cu 19,1852 lei, astfel Străşăneanu Dana i-a achitat lui Conţescu Sergiu suma de 287 778 lei pentru apartamentul procurat

La data de 18.01.2015 Străşăneanu Dana i-a oferit lui Conțescu Sergiu încă 1000 Euro în contul achitării apartamentului, iar în vederea confirmării primirii banilor, Conțescu Sergiu a întocmit o recipisă în care a indicat că a primit banii în calitate de arvună din contul preţului de vânzare a apartamentului.

Conform cursului oficial de schimb stabilit de BNM la 18.01.2015 un euro echivala cu 19,4206 lei, astfel Străşăneanu Dana i-a achitat lui Conţescu Sergiu suma de 19 420,06 lei pentru apartamentul procurat.

Astfel în total Străşeneanu Dana i-a achitat lui Conţescu Sergiu suma de 307 198 lei.

În urma negocierilor ce au urmat, la 31.03.2015 Străşăneanu Dana a încheiat cu Conţescu Elena şi Conţescu Sergiu contractul de vînzare-cumpărare a aparartamentului cu ***** din ***** ********** ***** cu nr. cadastral 0142101.048.01, iar părţile au convenit la pct. 4 din contractul de vînzare-cumpărare indicat că preţul de vînzare-cumpărare a acestui bun imobil constituie 280 000 lei

Având în vedere că la încheierea contractului Străşăneanu Dana achitase deja lui Conţescu Elena şi Conţescu Sergiu pentru procurarea apartamentului 307 198 lei, iar prețul convenit de vânzare a fost de 280 000 lei, diferența de 27 198 lei constituie o ”supraplată”.

La data de 31.03.2015 Străşeneanu Dana, urmare a unei erori de calcul a întocmit o recipisă în care a indicat că a procurat de la Conţescu Elena şi Conţescu Sergiu apartamentul cu ***** din ***** **********, ***** la prețul indicat în contractul nr. 1831 din 31.03.2015 și că a rămas datoare cu 1000 Euro sumă pe care se obligă să o achite până la 01.04.2016.

Recipisa constituie parte componentă a contractului de vânzare – cumpărare nr.1831 din 31.03.2015 însă urmează a fi declarată nulă din motiv că este afectată de eroare. Totodată recipisa este nulă și din motiv că nu au fost respectate condițiile de formă de întocmire a acesteia ori recipisa este parte componentă a unui contract de vânzare-cumpărare a imobilului, care pentru a fi valabil urmează a fi autentificat notarial.

În ședință de judecată din 26 martie 2018 Strășănenu Dana a depus **cerere reconvențională concretizată** prin care suplimentar la cerințele indicate în cererea reconvențională inițială a solicitat:

- rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare a apartamentului ***** cu nr. cadastral 014210104801012 din*****. ***** nr. ***** ***** încheiat la 31.03.2015 între Conțescu Elena și Conțescu Sergiu în calitate de vînzători și Strășeneanu Dana în calitate de cumpărător;

- readucerea părţilor contractului de vînzare-cumpărare din data de 31.03.2015 la poziţia iniţială, cu obligarea lui Conţescu Elena şi Conţescu Sergiu să-i restituie lui Străşăneanu Dana suma primită în mărime de 280 000 lei vînzarea bunului imobil si obligarea lui Străşăneanu Dana să-i restituie lui Conţescu Elena şi Conţescu Sergiu apartamentul ***** cu nr. cadastral 014210,104801012 din*****. ***** nr. ***** *****.

- obligarea organului cadastral să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Străşăneanu Dana asupra apartamentului ***** cu nr. cadastral 014210104801012 din*****. ***** nr. ***** ***** şi a înregistra dreptul de proprietate a acestui bun imobil după Conţescu Elena şi Conţescu Sergiu.

- încasarea de la Conţescu Sergiu şi Conţescu Elena în beneficiul lui Străşăneanu Dana a sumei de 27198 lei achitată ca supraplată pentru vînzarea-cumpărarea apartamentului ***** cu nr. cadastral 014210104801012 din*****.***** nr. ***** *****.

- încasarea de la Conţescu Sergiu şi Conţescu Elena în beneficiul lui Străşăneanu Dana a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat achitată şi cheltuielile de asistenţă juridică.

În motivarea pretențiilor a indicat Străşăneanu Dana că după procurarea apartamentului a constat imposibilitatea expluatării acestuia conform destinației din cauza viciilor materiale ale structurii de rezistență vicii care au fost trecute sub tăcere de vînzător.

Astfel, după intrarea în drepturile de proprietate, acţionând ca un proprietar de bună credinţă Străşăneanu Dana a amenajat apartamentul şi la dotat cu mobilier, după care a constatat că pardoseala în zonele de încărcare cu sarcini utile, se deformează. Cele menţionate i-au dat de bănuit lui Străşăneanu Dana că apartamentul a fost executat cu abateri de la normativele stabilite prin Legea nr. 721-XIII din 02.02.96 privind calitatea în construcţii.

Străşăneanu Dana şi reprezentantul acesteia a solicitat de mai multe ori remedierea viciilor depistate în baza unor soluţii de proiect conforme, sau livrarea unui apartament fără vicii materiale ale structurii de rezistenţă şi vicii de natură juridică, cerinţele acestora au rămas însă nesoluționate.

Menționează că Conţescu Sergiu şi Conţescu Elena sunt fondatori și administratori ai SRL ”SERELENA IMOBIL”, care a executat construcția clădirii în care este situat apartamentul *****.

Consultând specialişti în domeniul construcţiilor, Străşăneanu Dana a stabilit că clădirea blocului locativ are abateri privind calitatea şi conformitatea materialelor de construcţii utilizate mai sus de cota +8,27m (NCM F.03.02-2005, pct.5.2.2.3, pct.5.2.2.6), că pasul grinzilor pereţilor în cadre umplute cu zidărie, nu corespunde celui stabilit de pct.5.2.2.8, că grosimea pereţilor nu corespunde pct.3.41, СНиП II-7-81* „Строительство в сейсмических районах”, parametrii structurali ai clădirii nu se încadrează în parametrii pct.5.2.2.15, NCM, în ceea ce ţine de

înălţimea individuală a etajelor, nu se satisfac cerinţele pct.5.2.2.19, pct.5.2.3.1, pct.5.2.5.3, lit,b. Gradul de protecţie la foc nu corespunde clasei de performanţă pentru clădiri de locuit. Conform СНиП 2.08.01-89 „жилые здания”, în vigoare la momentul autorizării şi recepţiei casei multifamiliale, executarea acoperişurilor fără cerdac nu se adminite (pct.1.49), iar la caz, în spaţiul cerdacului se află apartamentul nr.12, fapt care evident contravine cerinței normative menționate.

Reclamanta/pîrîtă Conțescu Elena, citată legal în ședință de judecată nu s-a prezentat, cauza fiind examinată în lipsa acesteia cu participarea reprezentantului, avocatul Dorin Pîcălău.

Reclamantul/pîrît Conțescu Sergiu, în ședință de judecată a solicitat admiterea acțiunii pe motivele indicate în cererea de chemare în judecată și respingerea acțiunii reconvenționale. A menționat că blocul de locuințe a fost construit de către compania pe care o administrează. Cu ceilalți locatari nu are careva litigii. Apartamentul 12 este amplasat la nivelul 6 la mansardă și are aceleași caracteristici tehnice ca și celelalte apartamente. La achiziționarea apartamentului cumpărătorul Strășeneanu Dana a rămas datoare cu suma de 1000 Euro pe care refuză să o achite.

Reprezentantul reclamantului/pîrît, avocatul Dorian Pîcălău, în ședință de judecată a solicitat admiterea acțiunii pe motivele indicate în cererea de chemare în judecată și respingerea acțiunii reconvenționale. Suplimentar a menționat că la 31.03.2015 a fost semnat un contract de vânzare cumpărare între reclamanți și pârâtă, iar suma apartamentului în cauză nu a fost achitată de cumpărător integral. Apartamentul a fost transmis lui Dana Strășeneanu, care a înregistrat dreptul de proprietate asupra acestuia. Au fost multiple promisiuni că cumpărătorul va achita banii însă până în prezent nu a fost achitată datoria.

Reprezentantul pîrîtului/reclamant, Strășeneanu Dana, avocatul Toia Anatolii, în ședință de judecată a solicitat respingerea acțiunii depuse de Conțescu Elena și Conțescu Sergiu ca neîntemeiate și admiterea acțiunii reconvenționale din considerentele indicate în aceasta. Suplimentar a menționat că apartamentul este într-o stare fizică deplorabilă din care motiv a fost solicitat lui Conțescu Elena și Conțescu Sergiu să le restituie imobilul procurat iar aceștea să le întoarcă banii achitați, ceia ce ultimii au refuzat. În prezent în acel apartament nu locuiește nimeni.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, examinând materialele cauzei, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată a reclamantelor Conțescu Sergiu și Conțescu Elena către Strășăneanu Dana cu privire la încasarea datoriei și a penalităților de întârziere urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, iar cererea reconvențională a lui Strșeneanu Dana către Conțescu Sergiu și Conțescu Elena și intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice și notarul public Olga Golobciuc ci privire la constatarea nulității absolute a recipisei din 31.03.2015, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, readucerea părților în poziția inițială cu încasarea costului și a supraplății achitate la procurarea apartamentului și radierea din Registrul cadastral a dreptului de proprietate notat după cumpărător, urmează a fi admisă din următoarele considerente:

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Conform prevederilor art.118 alin.(1) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Potrivit dispoziţiilor art.130 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În temeiul art.1108 al.(1) Cod civil: *Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*

În temeiul art. 1117 al.(1) Cod civil: Vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale.

În temeiul art. 1117 al.(3) Cod civil: 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.*

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 30.01.2015 autentificat de notarul public Golubciuc Olga, ”Vînzătorii” Conțescu Elena și Conțescu Sergiu au vîndut ”Cumpărătorului” Strășăneanu Dana apartamentul nr. 12 cu nr. cadastral 0142101.048.01.012 cu suprafața totală de 38,4 m.p. situat pe adresa *****.s*****str. *****, nr.*****, prețul de vînzare al apartamentului fiind stabilit în sumă de 280 000 lei.

Conform pct. 4 al contractului sus indicat, suma de 280 000 lei, a fost achitată de ”Cumpărător” ”Vînzătorului” pe deplin până la semnarea prezentului contract.

Prin copia recipisei din 31.03.2015 (f.d.8), Strășăneanu Dana, confirmă că datorează lui Conțescu Elena și Conțescu Sergiu suma de 1000 Euro pentru a achita integral apartamentul procurat de la aceștea la 30.01.2015.

Potrivit recipisei din 25.12.2014 (f.d.47) Strășeneanu Dana a oferit lui Conțescu Sergiu suma de 15 000 Euro cu titlu de arvună ”din contul prețului de vînzare , care constituie 17 000 Euro, a apartamentului, situat în *****, com*****str. ***** 17. Cu condiția achitării totale pînă la data de 10 ianuarie 2015.”

Potrivit recipisei din 18.01.2015 (f.d.48) Strășeneanu Dana a oferit lui Conțescu Sergiu suma de 1 000 Euro cu titlu de arvună ”din contul prețului de vînzare , care constituie ***** 000 Euro, a apartamentului, situat în *****, com*****str. ***** *****. Cu condiția achitării totale pînă la data de 10 ianuarie 2015.”

Prin cererile din 14.06.2016 și 29.06.2016 (f.d.64-65) Strășeneanu Doina solicită vînzătorului Conțescu Sergiu rezilierea contractului în legătură cu faptul că la apartamentul procurat au fost stabilite un șir de vicii ce fac imposibilă utilizarea acestuia potrivit destinației.

Prin răspunsul la cererile lui Strășeneanu Doina (f.d.67) vînzătorii Conțescu Sergiu și Conțescu Elena, au refuzat rezilierea contractului, menționînd că casa de locuit a fost edificată conform tuturor cerințelor legislației în domeniul construcțiilor. Totodată solicită cumpărătorului Strășeneanu Doina.

<u>Potrivit Raportului Biroului Individual de Expertiză Judiciară ”Achimov Anatolie” din 17.02.2020:</u>

*Reieşind din materialele prezentate de către ordonator şi corespunzător actelor permisive privind demararea lucrărilor de construcţie a bunului imobil, bloc locativ, amplasat pe terenul înregistrat cu n-rul cadastral 0142101.048, situat în *****, s**********, nr.*****, se constată faptul că pe parcursul executării lucrărilor de construcţie beneficiarul a modificat atît documentaţia de proiect cît şi actele permisive primare (Certificatul de urbanism, Autorizaţie de construire). Atât numerotarea cît şi destinaţia bunurilor imobile înregistrate la nivel de încăperi izolate corespunzător legii Legea Cadastrului bunurilor imobile № 1543 din 25.02 1998, este în competenţa IP ”Agenţia Servicii Publice” şi nu ţine de autorităţile publice locale, proiectaţi, antreprenori, a actelor permisivesive la edificarea/demolarea/modificarea unei construcţii (documentaţia de proiect, Certificatul de urbanism şi Autorizaţie de construire).*

Corespunzător actelor prezentate de ordonator:

1. *Dosarul civil nr.2-57/2019 pe 136 file;*
2. *Dosar de inventariere tehnică pe 40 file;*
3. *Dosar cadastral pe 8 file + 2 file;*

*Careva acte ce ar atesta legalitatea sau inegalitatea demarării lucrărilor constructive la blocul locativ din ***** ***** ***** ***** de către expert nu sau depista. Certificatele de urbanism nr.110 din 12.09.2011, nr.21 din 26.03.2012 şi Autorizaţiile de construire 105 din 29.09.2011, nr.42 din 22.05.2012, obţinute de către proprietarul construcţiei sunt acte permisive la proiectarea/edificarea unei construcţii emise de autorităţile administraţiei publice locale în baza Legea nr.163 din 09.07.2010 ’’privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii ”. De către Expertul judiciar, conform legii, se formulează concluzii în specialitate cu privire la anumite fapte, circumstanţe, obiecte materiale, fenomene şi procese.*

*Conform situaţiei de facto de către expert sa stabilit că starea tehnică a bunului imobil apartamentul 12, amplasat la mansarda blocului locativ, situat în *****, s**********, *****, la momentul investigaţiilor nu corespunde criteriile constructive: A - rezistenţă şi stabilitate ; B - speranţă în exploatare; C - siguranţă la foc; D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecţia mediului înconjurător; E - izolaţie termică, hidrofugă şi economie de energie; F - protecţie împotriva zgomoţului, ceia ce emite starea tehnică nesatisfăcătoare şi necorespunderea cerinţelor normative în strucţie stabilite de Legea Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii. Calitatea lucrărilor de construcţie a bunului imobil în întregime poate fi determinată în baza cărţii tehnice a construcşiei care cuprinde toate datele, documentele şi evidenţele necesare pentru identificarea şi determinarea stării tehnice a construcţiei respective şi a evoluţiei acesteia în timp şi se definitivează înainte de recepţia finală şi a laboratoarelor acreditate.*

Obliigaţiile privind realizarea şi menţinerea pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor, a exigenţeloe esenţiale prevăzute la art. 6 al Legii nr.721 din 02.02.1996 "Privind calitatea în construcţii” revin investitorilor, proiectanţilor, specialiştilor, verificatorilor de proiecte atestaţi, fabricanţii şi furnizorii de produse pentru construcţii, executanţii, proprietarii, utilizatorii, responsabilii tehnici atestaţi, experţii tehnici atestaţi, diriginţii de şantier atestaţi - persoane fizice sau juridice, precum şi organele administraţiei publice locale şi asociaţiile profesionale de profil, care participă direct sau indirect la conceperea, proiectarea, execuţia şi exploatarea construcţiilor, precum şi în post utilizarea lor, potrivit responsabilităţilor fiecăruia, indiferent de tipul de proprietate a investitorului.

Limita de rezistenţă la foc şi limita de propagare a focului pentru elementele de închidere ale sardelor peste clădirile de locuit se determina conform condiţiilor de securitate antiincendiu corespunzător CP C.01.03-2004. La momentul investigaţiilor starea tehnică a bunului imobil,

*apartamentul nr.12, amplasat la mansarda blocului locativ, situat în *****, s**********, nr.*****, nu corespunde exigenţelor de rezistenţă la foc. Bunul imobil investigat necesită lucrări de consolidare/reconstrucţie/reparaţie care poate duce la modificarea stării tehnice a bunului imobil cu corespunderea exigenţelor de rezistenţă la foc.*

*La momentul investigaţiilor de către expert nu sa depistat careva izolaţii termice, higrofugă şi economie energie la bunul imobil, apartamentul nr.12, amplasat la mansarda blocului locativ, situat în mun. finău, s**********, nr.*****. Din pune de vedere tehnic Exigenţele de izolaţie termică, efugă şi economie de energie se prevede în întregime pe bunul imobil bloc locativ.*

*Limita de rezistenţă la foc şi limita de propagare a focului pentru elementele de închidere ale sardelor peste clădirile de locuit se determina conform condiţiilor de securitate antiincendiu R*****unzător CP C.01.03-2004. La momentul investigaţiilor starea tehnică a bunului imobil, apartamentul nr.12, amplasat la mansarda blocului locativ, situat în *****, s**********, nr.*****, nu corespunde exigenţelor de rezistenţă la foc. Bunul imobil investigat necesită lucrări de consolidare/reconstrucţie/reparaţie care poate duce la modificarea stării tehnice a bunului imobil cu corerspunderea exigenţelor de rezistenţă la foc.*

Normativul NCM C.03.02-2012 stabileşte cerinţele urbanistice, architectural - constructive, sanitaro-igienice, de securitate antiincendiu, cerinţele privind istalaţiile edilitare şi particularităţiile specifice de organizare a lucrărilor de construcţie a mansardelor. Pentru executarea planşeelor se folosesc următoarele materiale:

-planşeu din beton armat cu pardoseală turnată din materiale fonoizolante sau din ceramică;

- planşeu din beton armat cu pardoseală de lemn pe grinzişoare. Trebuie de folosit panouri uşoare. Este necesar de prevăzut rosturi de ventilare. Pentru reducerea zgomotului grinzişoarele trebuie să fie instalate pe căptuşeală antifonică;

-planşeu cu grinzi din lemn. Între (sub sau deasupra) grinzilor trebuie să se facă pardoseală obişnuită, pe care se aşterne izolantul. Pentru protecţia de umiditate a grinzilor portante din lemn şi a izolantului trebuie să se utilizeze suplimentar un strat de hidroizolare;

- prefabricate pentru planşee monolitizate.

*Reieşind din situaţia de facto în urma exfolierii pardoselilor sa consta că pardoseaua apartamentului nr.12 amplasat în ***** ***** ***** *****, este compusă din:*

-laminat;

- două plăci de OSB;

- planşeu cu grinzi din lemn cu pardoseală obişnuită, fără izolant

- plăcă ghips carton.

*Analizând rezultatele examinării construcţiei, elementelor de construcţii evaluării calitative şi sondajelor efectuate în urma investigaţiilor la bunul imobil apartamentul nr.12, amplasat la mansarda blocului locativ, situat în *****, s**********, nr.*****, consultaţilor cu prevederile normativelor în vigoare s-a constatat, că atât elementelor constructive cât şi lucrările de finisare ale bunului imobil investigat necesită lucrări de consolidare/reconstrucţie/reparaţie care pot fi valorificate în baza unui proiect de execuţie elaborat ie către persoane licenţiate în domeniul şi verificat, conform prevederilor Legea nr.163 din 19.07.2010 ''privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii'' şi LEGE Nr.721 din*

1996-02-02 privind calitatea în construcţii capitolul III, secţ.

Instanța constată că reclamanții/pîrîți prin cererea de chemare în judecată, solicită încasarea de la pîrîta/reclamantă a sumei de 1000 Euro cu titlu de restanță de plată a prețului apartamentului pe care ultima la procurat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 30.01.2015.

Prin cererea de chemare în judecată reconvențională Srășeananu Dana solicită rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare a apartamentului ***** cu nr. cadastral 014210104801012 din *****. ***** nr. ***** ***** încheiat la 31.03.2015 între Conțescu Elena și Conțescu Sergiu în calitate de vînzători și Strășeneanu Dana în calitate de cumpărător și restituirea reciprocă a prestațiilor obținute prin executare.

Reieșind din circumstanțele cauzei, instanța constată că la caz acțiunea inițială este dependentă de acțiunea reconvențională, cât și în opus, or, admiterea a unei din ele, exclude total pretențiile reciproce.

Din considerentele indicate instanța se va referi cu întâietate la temeinicia acțiunii reconvenționale a pîrîtei/reclamante Strășeananu Dana.

Instanța evedințiază că în temeiul art. 763 al.(1-2)Cod civil, (în vigoare la data încheierii contractului) : *Vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale. Este fără vicii materiale bunul care, la transferarea riscurilor, are caracteristicile convenite. În cazul în care nu s-a convenit asupra caracteristicilor, bunul nu are vicii dacă: a) corespunde destinaţiei stabilite în contract; b) 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.*

Respectiv vînzătorii Conțescu Elena și Conțescu Sergiu aveau obligația să predea cumpărătorului Srășeananu Dana apartamentul vîndut fără vicii materiale și în in condiții care să corespunde utilizării obişnuite şi prezintă caracteristici care există în mod obişnuit la bunuri de acelaşi fel.

Instanța menționează că în cazul construcțiilor (inclusiv mansardelor), legea prevede standarde obligatorii ce ține de calitatea lucrărilor și corespunderea acesteia a unui șir de normative urbanistice, architectural - constructive, sanitaro-igienice, de securitate antiincendiu stabilite inclusiv prin Legea privind calitatea în construcții și Normativul NCM C.03.02-2012.

În ședința de judecată s-a constatat că prin Raportului Biroului Individual de Expertiză Judiciară ”Achimov Anatolie” din 17.02.2020 s-a stabilit că ”*pe parcursul executării lucrărilor de construcţie beneficiarul a modificat atît documentaţia de proiect cît şi actele permisive primare (Certificatul de urbanism, Autorizaţie de construire)”; starea tehnică a bunului imobil apartamentul 12, amplasat la mansarda blocului locativ, situat în *****, s**********, *****, la momentul investigaţiilor nu corespunde criteriile constructive: A - rezistenţă şi stabilitate ; B - siguranţă în exploatare; C - siguranţă la foc; D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecţia mediului înconjurător; E - izolaţie termică, hidrofugă şi economie de energie; F - protecţie împotriva zgomotului.*

Astfel în condițiile care apartamentul procurat nu corespunde cerințelor de rezistență și stabilitate în exploatare, pune în pericol sănătatea locatarilor și nu corespunde normativelor legale obligatorii stabilite în acest sens, este evident că acesta este un bun cu vicii. Totodată din materialele cauzei rezultă cu certitudine că viciul exista la momentul transmiterii bunului și nu poate fi imputat în nici un fel cumpărătorului.

Totodată la caz suntem în prezența unui viciu ascuns al bunului, întrucât viciile stabilite nu puteau fi identificate și reclamate de cumpărător la recepția bunului. Astfel preluarea spațiului

locativ de către cumpărător nu poate fi calificat ca o acceptare de către acesta a viciilor și exprimarea acordului de a procura bunul viciat în starea în care se afla.

În temeiul art. 735 al.(1) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului): *O parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi.*

În temeiul art. 735 al.(2) lit. (a) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului): Pentru determinarea neexecutării esenţiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanţe: *neexecutarea privează substanţial creditorul de ceea ce acesta se aştepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat.*

În cazul unui contract de vânzare-cumpărare a spațiului locativ cumpărătorul are așteptări firești ca locuința să corespundă normativelor legale în ce privește parametri de rezistență și siguranță, respectiv livrarea către cumpărător a unui apartament cu vicii ce-l privează substanţial de ceea ce acesta se aştepta, constituie neexecutare esenţială a contractului ce oferă părții prejudiciate dreptul la rezoluțiunea contractului.

Referitor la alte mijloace de apărare a cumpărătorului cum ar fi remedierea viciilor, instanța menționează că vânzătorii Conțescu Elena și Conțescu Sergiu nu au recunoscut acțiunea reconvențională, respectiv că bunul vândut ar fi avut careva vicii, ceia ce implicit constituie și un refuzul acestora de a remedia din cont propriu viciile apartamentului procurat de la ei de Strășăneanu Dana.

Având în vedere cele expuse instanța va admite cererea pîrîtei/reclamante Strășeneanu Dana și va dispunere rezoluțiunea contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului nr.12 cu nr. cadastral: 014210104801012 din s*****str. *****, nr.*****, *****, încheiat la data de 31.03.2015 între vânzătorii Conțescu Elena și Conțescu Sergiu și cumpărătorul Strășăneanu Dana .

În temeiul art. 738 Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului). *În cazul exercitării dreptului de rezoluţiune, contractul încetează şi părţile sînt eliberate de obligaţia de a presta, trebuind să restituie prestaţiile executate şi veniturile realizate.*

Astfel rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare eliberează părțile de obligaţia de a presta, fapt ce decade vînzătorii Conțescu Elena și Conțescu Sergiu de dreptul de a solicita careva plăți și eliberează cumpărătorul Strășeneanu Dana de achita pretinse restanțe de plată ce rezultă din contractul rezoluționat.

Având în vedere că rezilierea contractului duce la încetarea efectelor acestuia și eliberează părțile de la obligaţia de a presta, urmează a fi declarată nulă recipisa din 31.03.2015 semnată Strășăneanu Dana, în temeiul căreia reclamanții Conțescu Sergiu și Conțescu Elena solicită achitarea sumei de 1000 Euro cu titlu de restanță la plata apartamentului.

Totodată rezoluționarea contractului în temeiul art. 738 Cod civil sus citat implică restituirea prestaţiile executate. În acest scop în vederea aplicării efectelor legale ale rezoluțiunii instanța va dispune restituirea reciprocă de către vînzătorii Conțescu Elena și Conțescu Sergiu și cumpărătorul Strășeneanu Dana, respectiv:

- încasare în mod solidat solidar din contul vânzătorilor Conțescu Sergiu, a.n. *****, idnp: ***** și din contul lui Conțescu Elena, a.n. *****, idnp: ***** în beneficiul cumpărătorului Strășăneanu Dana, a.n. *****, idnp: *****, sumele achitate în contul prețului de vânzare al apartamentului nr.12 din s*****str. *****, nr.*****, *****, în baza recipiselor de arvună din 25.12.2014 și din 18.01.2015, în mărime totală de 16 000 euro (șaisprezece mii euro), în valută națională lei moldovenești conform cursului valutar al BNM în ziua achitării.

- obligarea lui Străşăneanu Dana, a.n. *****, idnp: ***** să restituie lui Conțescu Sergiu, a.n. *****, idnp: ***** și Conțescu Elena, a.n. *****, idnp: ***** apartamentul nr.12 din s*****str. *****, nr.*****, *****, obținut în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 30.01.2015 autentificat de notarul public Golubciuc Olga.

- radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al lui Străşăneanu Dana asupra apartamentului nr.12 cu nr. cadastral 014210104801012 din s*****str. *****, nr.*****, *****, după restituirea sumelor achitate în contul procurării lui, cu intabularea ulterioară a dreptului de proprietate a lui Conțescu Sergiu și Conțescu Elena asupra apartamentului nr.12 cu nr. cadastral 014210104801012 din s*****str. *****, nr.*****.

Prin acțiunea înaintată, Srtrășăneanu Dana a solicitat inclusiv încasarea de la Conțescu Sergiu și Conțescu Elena și a cheltuielile de judecată.

La acest capitol instanța reține prevederile art. 82 CPC, în temeiul cărora cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin.(1) CPC, Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză, cheltuielile de judecată.

În acest context, având în vedere că, prin ordinul de plată nr. FTNI-T000 din 15 03.2018 se confirmă faptul că Străşeneanu Dana la depunerea prezentei cereri de chemare în judecată a achitat taxa de stat în mărime de 614 lei (f.d.41 vol. I), instanța ajunge la concluzia să compenseze cheltuielile pîrîtei/reclamante de plată a taxei de stat din contul pârâtului în calitate de parte care a pierdut procesul.

Referitor la pretențiile reclamanților Conțescu Sergiu și Conțescu Elena, instanța relevă că admiterea acțiunii reconvenționale cu rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare duce implicit la respingerea acțiunii inițiale a lui Conțescu Elena și Conțescu Sergiu privind încasarea de la Străşăneanu Dana a sumei de 1000 euro și a penalității de întârziere ca fiind solicitate în baza unui contract rezoluționat.

Totodată urmează a fi respinsă și cererea reclamanților Conțescu Sergiu și Conțescu Elena privind încasarea de la pîrîta Străşeneanu Dana a cheltuielilor de judecată în sumă de 1000 lei ca fiind solicitată de partea care a pierdut procesul.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de reclamanții Conțescu Sergiu și Conțescu Elena către Străşăneanu Dana cu privire la încasarea datoriei în sumă de 1000 euro și a penalităților de întârziere în sumă de 319,51 euro, solicitate în baza recipisei din 31.03.2015.

Se admite cererea reconvențională.

Se declară nulă recipisa din 31.03.2015 semnată Străşăneanu Dana în interesul lui Conțescu Sergiu și Conțescu Elena.

Se rezoluționează contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului nr.12 cu nr. cadastral: 014210104801012 din s*****str. *****, nr.*****, *****, încheiat la data de

31.03.2015 între vânzătorii Conțescu Elena și Conțescu Sergiu și cumpărătorul Strășăneanu Dana, cu repunerea părților în poziția inițială.

Se încasează solidar din contul vânzătorilor Conțescu Sergiu, a.n. *****, idnp: ***** și din contul lui Conțescu Elena, a.n. *****, idnp: ***** în beneficiul cumpărătorului Strășăneanu Dana, a.n. *****, idnp: *****, sumele achitate în contul prețului de vânzare al apartamentului nr.12 din s*****str. *****, nr.*****, *****, în baza recipiselor de arvună din 25.12.2014 și din 18.01.2015, în mărime totală de 16 000 euro (șaisprezece mii euro), în valută națională lei moldovenești conform cursului valutar al BNM în ziua achitării.

Se dispune, radierea din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al lui Strășăneanu Dana asupra apartamentului nr.12 cu nr. cadastral 014210104801012 din s*****str. *****, nr.*****, *****, după restituirea sumelor achitate în contul procurării lui.

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

Președintele ședinței,

Judecător **Valeriu ARHIP**