dosarul nr. 2c-1628/23
2-23091094-12-2c-26062023-1

Hotărâre
În numele Legii

17 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător Speranța Clima
Grefier Olesea Stavila, Evelina Crețu
Interpret Ghenciu Rodica

examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Kirsan Com" împotriva SRL „Rovet Grup" cu privire la încasarea sumei cu titlu de restanță la plata pentru bunurile transmise și încasarea cheltuielilor de judecată

a c o n s t a t a t:

La data de 23 iunie 2023 SRL „Kirsan Com" a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Rovet Grup" cu privire la încasarea sumei de 114960 Euro, ce constituie restanța la plata pentru bunurile transmise, precum și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 17 noiembrie 2015 a fost încheiat contractul de societate civilă, obiectul căruia l-a constituit scopul comun al părților, prin aportul comun, de a fi edificat blocul locativ din mun. Chișinău str. *****.

Prin acordul de voință al părților, la pct. 1.3 lit. a) din contract, aportul SRL „Rovet Grup" l-a constituit: terenurile cu suprafața de 0,11 ha și 0,03 ha, aflate în proprietatea, precum și posesia și folosința pârâtului; certificatul de urbanism nr. 385/14 din 16 iulie 2014; dosarul tehnic, planul de amplasare a imobilului, planul geometric, fișa topografică, avizul expertizei. Aportul SRL „Kirsan Com" , conform pct. 1.3 lit. b) din contract, l-a constituit finanțarea și îndeplinirea tuturor lucrărilor, în special de pregătire, de proiectare, de construcție, lucrări de finisare pentru recepția finală a blocului de locuit

din str. I. ***** mun. Chișinău; îndeplinirea activității licențiate în domeniul construcției și de proiectare.

Conform pct. 1.4 din contract, pentru realizarea activităților sale, SRL „Rovet Grup” a beneficiat de o dare în plată, pentru primirea anumitor bunuri/ suprafețe din construcția finală a blocului locativ și anume: suprafața locativă de 1200 mp, de la etajul 5 și 7, precum și 5 locuri de parcare.

La data de 03 mai 2017, la cererea pârâtului, a fost încheiat Acordul notarial nr. 1 la contractul de societate civilă, care a reflectat o modificare a bunurilor de dare în plată și anume - repartizarea suprafeței locative de 1241,6 mp, formată din ap. 31-40 de la etajul 5, ap. 51-60 de la etajul 7, ap. 84 de la etajul 10; suprafeței de parcare de 108,32 mp, formată din 7 locuri de parcare (nr. 4-8, nr.45-46); suprafeței de 15,33 mp, formată din 2 încăperi nelocative (nr. 21-22). Același Acord a fost completat cu pct. 1.6, prin care s-a indicat că orice modificare a documentației de proiect a blocului locativ din str. ***** mun. *****, care va conduce la modificarea etajării blocului locativ (S+P+13E+PH), va urma procedura de coordonare și aprobare cu instituțiile de stat. În rest, punctele anterioare (pct. 3.1.3, 4.1.5) și-au menținut efectele juridice. Totodată, conform pct. 3.1.3 din contract, pârâtul s-a obligat să efectueze plăți suplimentare în beneficiul reclamantului, dacă conform măsurărilor finale suprafața încăperilor vor fi majorate, reieșind din costul de 500 Euro per 1 mp.

Părțile au convenit expres că suprafața totală și exactă a bunurilor primite va fi stabilită după întocmirea și recepționarea măsurărilor finale a lucrărilor de construcție îndeplinite.

În urma măsurărilor finale cadastrale efectuate, s-a stabilit că pârâtului i-a revenit o suprafață majorată a bunurilor atribuite, datorită planimetriei bunurilor primite, circumstanță ce generează o obligație de plată în mărime de 114960 Euro, pentru excesul de suprafață în mărime de 229,92 mp (229,92 mp x500 Euro).

Operațiunea realizată de către părți constituie sursă generatoare de efecte juridice, care în temeiul art. 9 al. (2) lit. a) și h) Cod civil, conduce la apariția drepturilor și obligațiilor civile ce apar din contracte și din alte acte juridice, în urma faptelor persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă, în conformitate cu ordinea publică și bunele moravuri.

Reclamantul a notificat pârâtul despre obligația de plată ce a apărut ca urmare a diferenței de suprafața primită și cea la care a fost îndreptățit, cerându-se achitarea sumei de 114960 Euro, însă a rămas fără soluționare, drept motiv pentru care a formulat prezenta acțiune de recuperare a sumei, ca indici ai îmbogățirii nejustificate din partea pârâtului.

Cere SRL „Kirsan Com” încasarea de la SRL „Rovet Grup” a sumei de 114 960 Euro, ce reprezintă restanța la plata pentru bunurile transmise, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 28 iunie 2024 avocatul Dumitru Barbăscumpă, în interesele pârâtului SRL „Rovet Grup”, a depus referință. În argumentarea acesteia a susținut că, prin cererea înaintată se solicită restanța la plata pentru bunurile transmise în temeiul Acordului adițional nr. 1 din 03 mai 2017 și contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 încheiat între ambele părți. Contractul de colaborare a fost încheiat în vederea aprecierii aportului comun la construcția unei clădiri de locuințe cu 11 etaje pe terenul deținut cu drept de proprietate de SRL „Rovet Grup” din mun. Chișinău str. *****.

Conform pct. 1.4 din contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 părțile au prevăzut că urmare a realizării ”Proiectului comun”, pârâtul va primi la finalizarea construcției apartamente cu suprafața totală de 1200 mp situate la etajele 5 și 7 ale clădirii și 5 locuri de parcare. Respectiv, SRL „Kirsan Com” va primi la finalizare toate spațiile rămase din clădirea de locuințe cu 11 etaje. Iar conform pct. 3.1 din contractul de colaborare s-a prevăzut că SRL „Rovet Grup” va efectua plăți suplimentare în favoarea SRL „Kirsan Com” în cazul creșterii suprafețelor totale transferate de SRL „Kirsan Com” către SRL „Rovet Grup” în conformitate cu contractul. Măsurătorile suprafețelor se efectuează de către serviciul cadastral și se confirmă printr-un plan cadastral. În acest caz, decontările între părți se fac în baza costului unui metru pătrat de suprafață în valoare de 500 Euro.

Ulterior, la 03 mai 2017 a fost încheiat Acordul adițional nr. 1 la contractul de colaborare, prin care a fost modificat pct. 4.1 din contract și prezentat într-o nouă redacție, prin care au fost indicate la concret apartamentele, locurile de parcare și spațiile de depozitare care reveneau SRL „Rovet Grup”. După cum a menționat reclamantul, în baza măsurărilor finale cadastrale, pîrîtului i-a revenit o suprafață majorată, datorită planometriei bunurilor primite, respectiv reclamanta a considerat că acest fapt a generat o obligație de plată pentru SRL „Rovet Grup” către SRL „Kirsan Com” a sumei de 114 960 Euro.

Invocă netemeinicia pretențiilor formulate, deoarece conform pct. 1.1.2. din Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017, părțile au modificat și au prezentat într-o nouă redacție pct. 1.6 din contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 după cum urmează - *părțile declară și garantează că orice modificare a proiectului de construcție (S+P+11E+PH) a clădirii de locuit din str. Ion Nistor nr. 2, care va duce la o creștere a etajelor clădirii de locuit mai mare de (S-P-13E-PH), va fi supusă în mod obligatoriu procedurii legale de avizare și aprobare în cadrul autorităților de stat competente. În acest caz, părțile vor revizui obligațiile privind repartizarea suprafețelor prin semnarea*

unui act adițional la prezentul contract, vor efectua modificările corespunzătoare la declarația de condominiu prin semnarea de către ambele părți a completărilor conform pct. 9.1. din contract (în scris), prin acordul autentificat notarial al părților și vor înregistra modificările și completările menționate la Oficiul Cadastral al mun. Chișinău. Niciuna dintre părți nu are dreptul de a efectua modificări ale suprafețelor alocate fără acordul celeilalte părți.

La fel, conform pct. 1.1.3. din Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017, *părțile au confirmat că clauzele 3.1.3. și 4.1.5. din contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 vor fi valabile doar în momentul în care Oficiul Cadastral va măsura suprafețele din clădirea de locuit (S+P+11E+PH) și le va confirma cu un plan cadastral. Baza este reprezentată de suprafețele distribuite între părți și specificate în clauza 1.4 din prezentul contract și în declarația de condominiu. În toate celelalte cazuri (inclusiv o creștere a numărului de etaje ale clădirii de locuit la S+P+13E+PH), suprafețele modificate din clădirea de locuit nu fac obiectul calculului și plății de către părți.*

Art. 10 alin. (1) Cod Civil RM stabilește expres că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

Conform art. 775 alin. (1) din același cod, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform art. 858 alin. (2) Cod civil RM, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Din sensul prevederilor contractuale și legale expuse supra, rezultă cu certitudine că înțelegerea privind rectificarea metrajului și prețului conform măsurătorilor oficiale ale Oficiului Cadastral va fi în vigoare doar în cazul în care clădirea de locuit va rămîne în limitele legale ale proiectului inițial și autorizației de construcție astfel eliberate: S+P+11E+PH. Iar în toate celelalte cazuri (inclusiv o creștere a numărului de etaje ale clădirii de locuit la S+P+13E+PH), suprafețele modificate din clădirea de locuit nu fac obiectul calculului și plății de către părți.

Reclamanta SRL „Kirsan Com” a omis să aducă la cunoștința instanței de judecată un aspect deosebit de important din perspectiva obiectului prezentului proces de judecată. Astfel, conform dosarului de inventariere tehnică a blocului locativ din str. *****, mun. Chișinău se confirmă expres că blocul locativ a fost construit în baza autorizației de construire nr. 01 din 13 martie 2017, unde s-a permis construirea blocului locativ cu regimul de înălțime 3S+P+11E+PH. Însă, de facto, este construit bloc locativ cu regimul

de înălțime 3S+P+13E+ET. Nivelele suplimentare sînt construite fără autorizație de construire.

Mai mult, conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 15/05 din 15 mai 2021 întocmit de către inginerul cadastral, la punctul 6 mențiuni se indică că conform autorizației de construcție nr. 01 din 13 martie 2017 s-a permis construirea blocului locativ cu regim de înălțime S+P+11E+PH. De facto, este construit bloc locativ cu regimul de înălțime 3S+P+13E+ET. Nivele suplimentare sînt construite fără autorizație de construire.

Aceeași constatare se regăsește și în Actul de constatare nr. 15/05 din 15 mai 2021, unde se mai indică că numărul de facto al încăperilor izolate locative și nelocative este mai mare decît numărul încăperilor izolate înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

În felul respectiv, odată ce se confirmă cu certitudine abaterea cu rea-credinţă de la proiect și de la autorizația de construcție din partea SRL „Kirsan Com", prezentei spețe este aplicabilă norma contractuală de la pct. 1.1.3. din Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017 care stabilește că, *părțile au confirmat că clauzele 3.1.3. și 4.1.5. din contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 vor fi valabile doar în momentul în care Oficiul Cadastral va măsura suprafețele din clădirea de locuit (S+P+11E+PH) și le va confirma cu un plan cadastral. Baza este reprezentată de suprafețele distribuite între părți și specificate în clauza 1.4 din prezentul contract și în declarația de condominiu. În toate celelalte cazuri (inclusiv o creștere a numărului de etaje ale clădirii de locuit la S+P+13E+PH), suprafețele modificate din clădirea de locuit nu fac obiectul calculului și plății de către părți*.

La fel, după cum rezultă din conținutul cererii de chemare în judecată, reclamantul susține că diferența între suprafața atribuită și cea oficială conform măsurătorilor cadastrale constituie 229,92 mp, care înmulțit la 500 Euro, formează valoarea acțiunii în mărime de 114 960,00 Euro.

Doar că, dacă se contrapun suprafețele apartamentelor, locurilor de parcare și locurilor de depozitate indicate în Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017, cu planurile geometrice care au fost prezentate de reclamant și anexate la chemare în judecată, este o divergență nu de 229,92 mp, dar de numai 107,98 mp.

Ulterior, la data de 17 septembrie 2024, SRL „Kirsan Com" a formulat o cerere de concretizare a pretenţiilor, fiind redusă suma pretinsă de la pârât până la 52 875 Euro, pentru o suprafață ce excede de 105,75 mp.

În argumentarea sumei reduse din pretenții, reclamantul a indicat că potrivit pct. 1.1.1 din Acordul adițional nr. 1 la contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015, s-a modificat aliniatul 1 punctul 1.4 din Secțiunea 1, după cum urmează: „partea 1 - apartamente cu o suprafață totală de 1 241,60 mp, 7 locuri de parcare auto cu o suprafață

de 108,32 mp, 2 (două) spații de depozitare, cu o suprafață de 15,33 mp, dintre care: apartamentele de la etajul 5 - 585,98 mp; apartamentele de la etajul 7- 585,98 mp; apartamentele de la etajul 10 - 69,64 mp; 7 locuri de parcare- 108,32 mp.; 2 spații de depozitare - 15,33 mp.

În consecință, prin Acordul nominalizat, suprafața totală care urma să-i revină Asociatului 1 - SRL „Rovet Grup" a constituit – 1 365,25 mp.

Potrivit pct. 2.2 din Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017, toate acordurile anterioare dintre părți care contravin prezentului acord nu mai sunt valabile din momentul intrării sale în vigoare.

Totodată, prin Acord părțile au confirmat că pct. 3.1.3 și 4.1.5 din contractul de societate civilă își mențin efectele juridice.

Conform pct. 3.1.3 și 4.1.5 din contract, asociatul 1 - SRL „Rovet-Grup" se obligă să efectueze plăți suplimentare în beneficiul asociatului 2 - SRL „Kirsan Com", dacă conform măsurărilor finale, suprafețele încăperilor vor fi majorate, reieșind din costul de 500 Euro per 1 mp.

Părțile au convenit în mod expres că suprafața totală și exactă a bunurilor primite va fi stabilită după întocmirea și recepționarea măsurărilor finale a lucrărilor de construcție îndeplinite.

În cuprinsul acțiunii, SRL „Kirsan-Com" a solicitat încasarea din contul SRL „Rovet-Grup" a sumei de 114 960 Euro, pentru suprafața majorată de 229,92 mp.

Efectuând un calcul suplimentar al suprafețelor finale din planele geometrice anexate la cererea de chemare în judecată se constată că din eroare s-a calculat o suprafață mai mare decât mărimea suprafeței tuturor apartamentelor transmise pârâtului.

Astfel, prin acțiunea inițială, s-a calculat că suprafață totală majorată transmisă către SRL „Rovet Grup" a fost de 229,92 mp.

Totuși calculul corect al suprafeței totale conform planurilor geometrice anexate la dosar, și care i-a revenit SRL „Rovet-Grup", constituie 1 471 mp.

Respectiv, făcând o diferență dintre suprafața totală care a fost transmisă asociatului 1 (SRL „Rovet Grup") și care constituie 1 471 mp și suprafața care îi revenea conform Acordului adițional nr. 1 de 1 365,25 mp, rezultă o diferență în mărime de 105,75 mp (1471 mp – 1 365,25 mp = 105,75 mp)

Drept urmare, în rezultatul relațiilor contractuale materializate în contractul de societate civilă din 17 noiembrie 2015, modificat prin Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017, SRL „Rovet-Grup" a primit în proprietate o suprafață majorată de 105,75 mp.

Conform pct. 3.1.3 și 4.1.5 din contract, pentru suprafața majorată pârâta SRL „Rovet- Grup" urmează să achite prețul constituit din 500 Euro pentru 1 mp, care raportat la suprafața majorată de 105,75 mp, constituie suma de 52 875 Euro.

În virtutea raportului contractual, SRL „Kirsan Com” este îndreptățită să încaseze pe cale judiciară din contul SRL „Rovet Grup” suma de 52 875 Euro, care constituie prețul suprafeței majorate de care a beneficiat pârâta, astfel reclamantul și-a concretizat cererea inițială, solicitând micșorarea cuantumului pretenției de la 114 960 Euro până la suma de 52 875 Euro.

Corelativ, alegațiile invocate de SRL „Rovet Grup” în „justificarea” refuzului achitării prețului pentru suprafața majorată sunt improprii în măsura în care pârâta a primit această suprafață în proprietate după recepția finală a blocului locativ, acceptând prestația exact în modul în care aceasta a fost dată în exploatare.

Avocatul Tudor Leșan, în interesele reclamantului SRL „Kirsan Com”, în ședința de judecată a susținut motivele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată, inclusiv cererea de concretizare a pretențiilor, și a solicitat încasarea de la pârât a sumei de 52 875 Euro pentru suprafața de 105,75 mp.

În ședința de judecată avocatul Dumitru Barbăscumpă, în interesele pârâtului SRL „Rovet Grup”, a susținut integral temeiurile de fapt și de drept expuse în referință. Suplimentar a indicat că, calculul prezentat de reclamant nu corespunde cu situația de facto. Astfel, Acordul adițional a fost modificat, adică au fost adăugate două clauze contractuale, prima constă în faptul că în loc de 11 etaje, au fost construite 13 etaje, aceste norme din Acordul adițional fiind în favoarea pârâtului, din aceste motive a solicitat respingerea acțiunii.

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea înaintată de SRL „Kirsan Com” reieșind din următoarele considerente.

În cadrul ședințelor de judecată s-a stabilit că, la data de 17 noiembrie 2015 între SRL „Rovet Grup”, denumit Partea I, și SRL „Kirsan Com”, denumit Partea 2, a fost încheiat un contract de colaborare, obiect al căruia a constituit - în scopul implementării de către Partea 1 și Partea 2 a unui proiect comun pentru construirea unei clădiri rezidențiale de 11 (unsprezece) etaje (denumită în continuare obiectul) pe un teren aparținând Părții 1 cu drept de proprietate, cu dreptul de a obține proprietatea de către părți asupra suprafețelor în mărimile stabilite prin prezentul contract (f.d. 6-22, 102-110, vol. I).

În temeiul pct. 1.2 al contractului, ”Proiectul comun” constituie utilizarea bunului (bunuri imobile, resurse financiare) și a drepturilor de proprietate ale Părților pentru a realiza proiectarea, lucrările de construcție și darea în exploatare a unei clădiri cu locuințe cu 11 etaje la adresa din mun. Chișinău, str. I*****.

Conform pct. 1.3 lit. a) din contract, pentru proiectul comun, aportul SRL „Rovet Grup” l-a constituit - terenurile pentru construcții cu suprafața de 0,11 ha și 0,03 ha din mun. Chișinău str. I. Nistor, cu numerele cadastrale – ***** și *****, aflate în proprietatea, precum și posesia și folosința pârâtului, în temeiul – contractului de vânzare-cumpărare nr. 2677 din 26 februarie 2008; deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 22/18-4 din 22 ianuarie 2009, contractului de locațiune din 12 martie 2009 și contractului adițional la contractul de locațiune din 07 aprilie 2014; certificatului de urbanism nr. 385/14 din 16 iulie 2014 eliberat de Primăria mun. Chișinău cu planul de amplasare a imobilului din data de 16 iulie 2014; dosarul tehnic, planul de amplasare a imobilului, planul geometric, fișa topografică, avizul expertizei arheologice.

Aportul SRL „Kirsan Com”, pentru proiectul comun, conform pct. 1.3 lit. b) din contract, l-a constituit - finanțarea și executarea tuturor lucrărilor, în special a lucrărilor de pregătire, de proiectare, de construcție și de dare în exploatare finală a obiectului pentru recepția finală a blocului de locuit din str. ***** mun. Chișinău; îndeplinirea activității licențiate în domeniul construcției și de proiectare.

Conform pct. 1.4 din contract, pentru realizarea activităților sale, SRL „Rovet Grup” a beneficiat de o dare în plată, pentru primirea anumitor bunuri/ suprafețe din construcția finală a blocului locativ și anume: apartamente cu o suprafață totală de 1200 mp, situate la etajele 5 și 7 a obiectului, precum și 5 locuri de parcare.

Potrivit pct. 3 și 4 din contract, părțile au inserat drepturi și obligații.

Conform pct. 3.1. – prin participarea la proiectul comun, Partea 1 - SRL „Rovet Grup” se obligă:

Pct. 3.1.1. – să transmită către Partea 2 - SRL „Kirsan Com” pentru perioada proiectului parcele de teren și copii ale tuturor documentelor care confirmă dreptul de proprietate și de folosință a terenului corespunzător scopului propus, în baza actului de predare - primire în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului, care este parte integrantă din acest contract;

Pct. 3.1.2. – să facă cunoștință și să coordoneze între părți în termen de 5 zile lucrătoare, documentația de proiect elaborată de Partea 2, pentru prezentarea, aprobarea și avizarea acestei documentații de către Partea 2 la autoritățile competente (Centrul de medicină preventivă, Serviciul pompieri, Agenția de mediu, etc.);

Pct. 3.1.3. – să efectueze plăți suplimentare în favoarea Părții 2 în cazul creșterii suprafețelor totale transmise de Partea 2 către Partea 1 în conformitate cu prezentul contract. Măsurarea suprafețelor urmează a fi efectuate de organul cadastral și confirmate printr-un plan cadastral. În acest caz, decontările între părți se fac în baza costului unui metru pătrat de suprafață în valoarea de 500 Euro;

Pct. 3.2.1. – Drepturile Părții 1 - SRL „Rovet Grup” – să primească în proprietate apartamentele construite și suprafețele din obiect, în conformitate cu prevederile prezentului contract.

Pct. 4.1. – Prin participarea la proiectul comun, Partea 2 - SRL „Kirsan Com” se obligă:

Pct. 4.1.1. – să finanțeze și să asigure proiectarea, lucrările de construcție și de montare, precum și darea în exploatare a obiectului construit de către părți în termenii stabiliți de părți în prezentul contract în conformitate cu standardele naționale și normele în vigoare în domeniul construcțiilor;

Pct. 4.1.2. – să prezinte Părții 1, la cerere, informații cu privire la progresul lucrărilor privind implementarea proiectului comun, fără a crea obstacole;

Pct. 4.1.3. – să elaboreze o schiță a proiectului obiectului și să efectueze lucrările de proiectare în conformitate cu reglementările tehnice și economice specificate în certificatul de urbanism prezentat de către Partea 1 și să o anexeze la prezentul contract, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data semnării prezentului contract, cu o ulterioară expediere spre aprobarea Părții 1, cu drepturi de distribuție clare asupra proprietății și suprafețelor viitoare a Părților în conformitate cu clauza 1.4. a contractului;

Pct. 4.1.4. – să efectueze înregistrarea dreptului de proprietate viitoare al părților, la Oficiul cadastral în cadrul acestui proiect în termen de 30 zile lucrătoare de la data semnării prezentului contract;

Pct. 4.1.5. – să efectueze plăți suplimentare în favoarea Părții 1 în cazul reducerii suprafeței totale care urmează să fie transmisă în conformitate cu prezentul contract. Măsurile suprafețelor trebuie efectuate de organul cadastral și confirmate printr-un plan cadastral. În acest caz, decontările între părți se efectuează în baza costului unui metru pătrat de suprafață în valoare de 500 Euro;

Pct. 4.1.6. – să realizeze – proiectarea, construcția și lucrări de construcție și montaj, confirmate printr-un document de dare în exploatare a obiectului – blocul locativ cu 11 etaje în termen de 24 luni; darea în exploatare a obiectului – blocul locativ cu 11 etaje, confirmată prin documente corespunzătoare și prin procesul - verbal de recepție finală în termen de plus 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcție și montaj.

La data de 03 mai 2017 părțile au încheiat Acordul adițional nr. 1 la contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 (f.d. 115-118, vol. 1), autentificat notarial la aceeași dată, prin care au reflectat o modificare a suprafeței imobilelor ce urmau a fi transmise SRL „Rovet Grup”, cu majorarea suprafeței locative de 1241,6 mp și 7 locuri de parcare cu o suprafață de 108,32 mp, 2 spații de depozitare cu o suprafață de 15,33 mp, dintre care:

- ap. 31-40 de la etajul 5 cu suprafața totală de 585,98 mp;

- ap. 51-60 de la etajul 7 cu suprafața totală de 585,98 mp;
- ap. 84 de la etajul 10 cu suprafața de 69,64 mp;
- 7 locuri de parcare (nr. 4-8, nr.45-46) cu suprafața totală de 108,32 mp;
- 2 spații de depozitare (nr. 21-22) cu suprafața de 15,33 mp.

Secțiunea privind ”Obiectul și scopul contractului” a fost completat cu pct. 1.6, prin care părțile expres au indicat că declară și garantează că *orice modificare a proiectului de construcție (S+P+11E+PH) a clădirii de locuit din str. I*****, care va duce la o creștere a etajelor clădirii de locuit mai mare de (S+P+13E+PH), va fi supusă în mod obligatoriu procedurii legale de avizare și aprobare în cadrul autorităților de stat competente. În acest caz, părțile vor revizui obligațiile privind repartizarea suprafețelor prin semnarea unui act adițional la prezentul contract, vor efectua modificările corespunzătoare la Declarația de condominiu prin semnarea de către ambele părți a completărilor conform p.9.1. din contract, prin acordul autentificat notarial al părților și vor înregistra modificărilor și completărilor menționate la organul cadastral. Niciuna dintre părți nu are dreptul de a efectua modificări ale suprafețelor alocate fără acordul celeilalte părți.*

Totodată, conform pct. 1.1.3 al Acordului adițional, părțile confirmă că clauzele 3.1.3. și 4.1.5. din Contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015 vor fi valabile doar în momentul în care organul cadastral va măsura suprafețele din clădirea de locuit (S+P+11E+PH) și le va confirma cu un plan cadastral. Baza este reprezentată de suprafețele distribuite între părți și specificate în clauza pct. 1.4 din contract și declarația de condominiu. În toate celelalte cazuri (inclusiv o creștere a numărului de etaje ale clădirii de locuit la S+P+13E+PH), suprafețele modificate din clădirea de locuit nu fac obiectul calculului și plății de către părți.

Potrivit Certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil și a Actului de constatare nr. 15/05 din 15 mai 2021, suprafețele cadastrale transmise SRL „Rovet Grup” au fost majorate cu 105,75 mp, conform măsurărilor cadastrale finale (f.d. 182- 183, vol. I).

Prin notificarea nr. 164 din 11 noiembrie 2021, SRL „Kirsan-Com” a informat SRL „Rovet Grup” despre existența datoriei și a solicitat achitarea sumei de 114 960,00 Euro pentru suprafața de 229,92 mp pentru extinderea suprafețelor încăperilor, în termen de 5 zile calendaristice din momentul recepționării prezentei cereri (f.d. 54-55, vol. I).

Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Art. 11 alin. (1) – (2) Cod civil instituie că, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

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

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

Și art. 858 alin. (1)-(2) Cod civil prevede că, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Deci, ca urmare a condițiilor contractuale instituite între părți, coroborate cu normele materiale enunțate, cu certitudine s-a stabilit că SRL „Rovet Grup”, fiind proprietarul terenurilor cu nr. cadastral ***** și ***** din mun. Chișinău str. I. Nistor, a acceptat finanțarea și executarea lucrărilor de construcție pe aceste terenuri de către SRL „Kirsan Com” a unui bloc locativ, în schimbul transmiterii în proprietatea pârâtului a mai multor apartamente cu o suprafață totală de 1200 mp de la anumite etaje (etajul nr. 5 și 7), precum și 5 locuri de parcare. Ulterior, printr-un acord adițional, părțile au convenit la majorarea suprafețelor transmise în proprietatea SRL „Rovet Grup”, ca rezultat al creșterii etajelor blocului de locuit. Or, din moment ce suprafața transmisă pârâtului s-a majorat, survin consecințele pct. 3.1.3 din Contractul de colaborare și anume achitarea sumei de 500 Euro per 1/mp pentru suprafața majorată de 105,75 mp.

Prin referința înaintată, reprezentantul pârâtului SRL „Rovet Grup” nemijlocit a indicat că urmare a suprapunerii suprafețelor atribuite pârâtului de facto (apartamentele, locurile de parcare și locurile de depozitare), indicate în Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017 și planurile geometrice, suprafața majorată constituie de fapt 107,98 mp, dar nu suprafața de 229,92 mp (după cum a pretins reclamantul prin acțiunea inițială). Or, din

moment ce instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant, în conformitate cu art. 240 al. (3) CPC, instanța va reieși din pretențiile reclamantului invocate prin cererea de concretizare (f.d. 201-204, vol. I), prin care se pretinde la încasarea sumei de **52 875 Euro** pentru suprafața majorată de **105,75 mp**.

Prin aceeași referință, pârâtul nu a negat faptul că urmare a realizării ”Proiectului comun” – aportul comun la construcția unui bloc locativ pe terenul deținut cu drept de proprietate pârâtului din mun. Chișinău str. *****, conform Contractului de colaborare din 17 noiembrie 2015, SRL ”Rovet Grup” la finalizarea construcției a primit suprafața totală de 1200 mp din apartamentele de la etajele nr. 5 și nr. 7, precum și 5 locuri de parcare, iar în baza Acordului adițional nr. 1 din 03 mai 2017 a mai primit o suprafață de 107,98 mp din apartamente, locuri de parcare și locuri de depozitare (f.d. 178-181, vol. I).

Însă, nu pot fi reținute argumentele pârâtului, cu referire la pct. 1.1.3 din Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017, precum că la creșterea numărului de etaje ale clădirii de locuit de la 11 la 13, suprafețele modificate din clădire nu fac obiectul calculului de 500 Euro per 1/mp pentru suprafața majorată, din moment ce nivele superioare ale blocului locativ au fost ridicate fără autorizație de construire. Or, SRL ”Rovet Grup” la semnarea Acordului adițional nr. 1 din 03 mai 2017, ce constituie o continuare a obligațiilor asumate prin Contractul de colaborare din 17 noiembrie 2015, a acceptat modificarea suprafețelor transmise acestuia, cu o majorare esențială de peste 100 mp. Totodată, la completarea pct. 1.6, părțile au acceptat modificarea proiectului de construcție a blocului locativ de la 11 la 13 etaje, pentru care SRL „Kirsan Com” urma ulterior să avizeze și să aprobe la autoritățile competente aceste noi lucrări, inclusiv părțile au convenit expres și la revizuirea obligațiilor privind repartizarea suprafețelor.

Drept urmare, potrivit Certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil și a Actului de constatare nr. 15/05 din 15 mai 2021, suprafețele cadastrale transmise SRL „Rovet Grup” au fost majorate cu 105,75 mp, conform măsurărilor cadastrale finale (f.d. 182- 183, vol. I). Din conținutul aceluiași Act de constatare nr. 15/05 din 15 mai 2021, inginerul cadastral a indicat că la blocul locativ au fost construite suplimentar 3 nivele de subsol (PH), or după executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate (primare), sunt identificate încăperi izolate noi, cărora li se va atribui numere cadastrale noi și se vor înregistra în Registrul bunurilor imobile după recepția în exploatare a clădirii (f.d. 183, vol. I). La Actul de constatare și Certificatul de inspectare a bunului imobil au fost anexate și Planurile geometrice a încăperilor izolate întocmite de SRL ”Geomaster”, care au fost primite în proprietate de SRL ”Rovet Grup” (f.d. 22-53, vol. I), astfel rezultă că asupra suprafețelor majorate, transmise în proprietatea pârâtului, s-au făcut măsurări cadastrale, confirmate prin planuri cadastrale. Mai mult ca atât, planurile geometrice al încăperilor izolate (f.d. 22-53, vol. I) corespund într-u totul cu suprafețele inserate la pct.

1.1.1 din Acordul adițional nr. 1 din 03 mai 2017. Totodată, din aceste planuri geometrice nu rezultă că suprafețele majorate transmise pârâtului s-ar afla la nivelul 12 și 13 al blocului locativ, din contra, se află la etajele proiectate inițial. Se mai reține că, majorarea suprafețelor transmise pârâtului s-a datorat și faptului că la unele apartamente s-a majorat suprafața finală față de proiectul inițial.

La fel, SRL ”Rovet Grup” a acceptat fără careva rezerve toată suprafața spațiilor locative/nelocative, inclusiv cele majorate, care i-au fost transmise în proprietate. Cu toate acestea, refuză de a executa prevederile pct. 3.1.3 din contractul de colaborare și de a achita suma de 500 Euro per 1/mp pentru suprafața majorată.

Pe lângă efectuarea plății suplimentare în caz de majorare a suprafeței (prevăzute la pct. 3.1.3 din contractul de colaborare), alternativ părțile la pct. 4.1.5 din același contract au prevăzut achitarea sumei de 500 Euro per metru pătrat în favoarea SRL ”Rovet Grup”, în caz de reducere a suprafeței totale ce urma a fi transferată pârâtului.

Drept urmare, din interpretarea contractului de colaborare din 17 noiembrie 2015 și a Acordului adițional nr. 1 din 03 mai 2017, rezultă că voința reală și comună a părților a fost aceea ca orice diferență de suprafață stabilită în urma măsurărilor cadastrale finale să fie supusă compensării bănești, la prețul expres stabilit de 500 euro per 1/mp.

Aspectele invocate de pârât ce țin de legalitatea edificării construcției sau de respectare a autorizației de construire, constituie, eventual, obiect al unor raporturi juridice distincte cu autoritățile competente, fără însă a afecta validitatea raporturilor contractuale dintre părți, în măsura în care pârâtul a beneficiat de suprafața majorată. Mai mult ca atât, aceste imobile au fost deja înstrăinate terțelor persoane, după cum s-a declarat în cadrul ședințelor de judecată.

Potrivit măsurărilor cadastrale finale, confirmate prin actele oficiale anexate la dosar, rezultă că suprafața totală transmisă SRL „Rovet Grup” a constituit 1 471 mp, în timp ce suprafața convenită prin Acordul adițional nr. 1 era de 1 365,25 mp, deci rezultă o diferență pozitivă de 105,75 mp. Or, această diferență nu a fost contestată sub aspect factual prin probe contrare concludente, chiar a fost recunoscută prin referință, iar calculul prezentat de reclamant corespunde documentației cadastrale și planurilor geometrice anexate la dosar.

În aceste circumstanțe, instanța constată că sunt întrunite condițiile prevăzute de clauzele contractuale și de normele dreptului comun pentru angajarea răspunderii contractuale a pârâtului, întrucât acesta a beneficiat de o suprafață majorată față de cea convenită, fără a achita prețul de 500 Euro per 1/mp pentru suprafața majorată, condiție expres convenită de părți la pct. 3.1.3 din contractul de colaborare.

Prin urmare, instanța ajunge la concluzia că pretențiile SRL „Kirsan Com”, concretizate prin cererea din 17 septembrie 2024, sunt întemeiate, urmând a fi admise

integral și dispusă încasarea de la SRL „Rovet Grup” în beneficiul SRL „Kirsan Com” a sumei de 52.875 Euro, cu titlu de restanță la plata pentru suprafața spațiilor majorate de 105,75 mp, ce au fost transmise în proprietatea pârâtului.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Din moment ce SRL „Kirsan Com” la înaintarea acțiunii din 23 iunie 2023 a achitat taxa de stat în mărime de 50 000 lei în temeiul ordinului de plată nr. 716 din 14 iunie 2023 (f.d. 85, vol. 1) (valoarea taxei de stat plafonată prin Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992, în vigoare la acea dată), prin prisma art. 94 al. (1) CPC mărimea taxei de stat urmează a fi încasată de la pârâtul SRL „Rovet Grup” în beneficiul reclamantului.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Kirsan Com” împotriva SRL „Rovet Grup” cu privire la încasarea sumei cu titlu de restanță la plata pentru bunurile transmise și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la SRL „Rovet Grup” (c/f *****) în beneficiul SRL „Kirsan Com” (c/f *****) suma de 52.875,00 (cincizeci și două mii opt sute șaptezeci și cinci) Euro, convertiți în valută națională conform cursului valutar stabilit de BNM la data executării hotărârii judecătorești, cu titlu de restanță la plata pentru bunurile transmise.

Se încasează de la SRL „Rovet Grup” (c/f *****) în beneficiul SRL „Kirsan Com” (c/f *****) cheltuielile de judecată pentru taxa de stat în mărime de 50000 (cincizeci mii) lei achitate de reclamant la înaintarea acțiunii.

Hotărârea judecătorească urmează a fi executată benevol de către pârât, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după definitivarea hotărârii, iar după expirarea termenului dat, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător Speranța Clima