Judecătoria Chișinău
sediul Centru

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

în cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată depusă de

Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE”

vs

Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO”

(repararea prejudiciului material)

Menţiuni procedurale:
Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat în lipsa părților la 14 iulie 2026
Cererea de apel a fost depusă la 10 august 2026
Hotărârea integrală a fost întocmită la 12 octombrie 2026

Dosarul nr. 2-2865/2026
(Număr PIGD: 2-26024961-12-2-02032026)

Diminuarea suprafeței apartamentului constituie o executare necorespunzătoare a contractului de schimb, recunoscută și compensată de pârâtă. Totuși, reclamanta nu a demonstrat că diferența dintre compensația achitată și valoarea suprafeței lipsă, calculată la prețul ulterior de revânzare, constituie un prejudiciu suplimentar sau un profit ratat, a cărui reparare poate fi pusă în sarcina pârâtei.

municipiul Chișinău
14 iulie 2026

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Ion BOCAN,

soluționând, fără citarea părților, în procedură scrisă, cauza civilă intentată în procedura cererilor cu valoare redusă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” împotriva Societății Comerciale „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Mihail CIUBOTARU, privind compensarea prejudiciului material provocat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și compensarea cheltuielilor de judecată,-

constată următoarele:

ÎN FAPT.

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, la 26 februarie 2026, cu nr. 05/1-1.3-5851, Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” a solicitat pronunțarea unei hotărâri cu privire la compensarea prejudiciului material provocat prin neexecutarea obligațiilor contractuale. Acțiunea a fost îndreptată împotriva Societății Comerciale „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată, iar Mihail CIUBOTARU a fost indicat în calitate de persoană terță. Obiectul cererii l-au constituit încasarea sumei de 120 EUR, achitabilă în MDL la cursul Băncii Naționale a Moldovei din ziua achitării, și compensarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele expuse de reclamantă în susținerea acțiunii formulate.

2. Potrivit argumentelor expuse în acțiune, la 7 septembrie 2020, între aceasta și Societatea Comercială „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată a fost încheiat contractul nr. 1-200, prin care reclamanta a transmis pârâtei dreptul de proprietate asupra cotei de 50% din construcția comercială nefinalizată, situată în municipiul Chișinău, bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, *****, cu numărul cadastral *****.01, iar pârâta s-a obligat să transmită în proprietatea reclamantei bunurile imobile viitoare individualizate la punctul 6 al aceluiași contract.

3. Reclamanta a susținut că, potrivit punctului 11 al contractului nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, pârâta și-a asumat obligația finalizării lucrărilor de construcție și recepționării în exploatare a bunurilor imobile viitoare, termenul-limită pentru executarea acestor obligații fiind stabilit la 31 decembrie 2022. În acest context, reclamanta a arătat că printre bunurile imobile care urmau să îi fie transmise se afla apartamentul *****, situat în municipiul Chișinău, strada *****, *****, având suprafața proiectată de ***** m² și numărul cadastral *****.

4. În continuarea argumentelor, reclamanta a indicat că, la 2 februarie 2021, a încheiat cu Mihail CIUBOTARU contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-238, având ca obiect apartamentul *****, cu suprafața proiectată de ***** m², pentru prețul de 40.500 EUR. Potrivit reclamantei, cumpărătorul și-a executat obligația de plată a prețului la momentul încheierii contractului, împrejurare care demonstra executarea obligațiilor asumate de acesta în cadrul raportului de vânzare-cumpărare.

5. Reclamanta a invocat că, deși potrivit contractului de schimb bunurile imobile viitoare urmau a fi transmise după recepționarea în exploatare, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2022, apartamentul înstrăinat lui Mihail CIUBOTARU a fost transmis efectiv abia la 17 iunie 2025. Aceasta a făcut referire la actul nr. 05/106/25 de predare-primire, întocmit de Societatea Comercială „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată, prin care cumpărătorului i-a fost transmis apartamentul *****, ulterior identificat cu nr. 313, având suprafața efectivă de ***** m². Reclamanta a arătat că diferența dintre suprafața proiectată și cea efectiv transmisă constituia 0,2 m², împrejurare pe care a calificat-o drept executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate de pârâtă prin contractul din 7 septembrie 2020.

6. Cu privire la termenul executării obligațiilor contractuale, reclamanta a susținut că, potrivit punctului 11 al contractului de schimb, pârâta trebuia să asigure transmiterea în exploatare a bunurilor imobile viitoare până la 31 decembrie 2022, însă executarea obligației de transmitere a apartamentului a avut loc la 17 iunie 2025, cu întârziere. Totodată, aceasta a făcut referire la obligația de transmitere a bunului cu suprafața prevăzută în contract, arătând că apartamentul efectiv transmis cumpărătorului nu corespundea integral caracteristicilor cantitative convenite.

7. Reclamanta a susținut că neexecutarea corespunzătoare a contractului de schimb a determinat apariția unor pretenții patrimoniale din partea cumpărătorului Mihail CIUBOTARU. În acest sens, a indicat că, la 18 august 2025, cumpărătorul a depus o cerere prin care a solicitat restituirea sumei de 120 EUR, reprezentând contravaloarea diferenței de 0,2 m² dintre suprafața proiectată și suprafața efectiv transmisă. Potrivit reclamantei, suma solicitată de cumpărător a fost determinată în raport cu prețul de 600 EUR pentru un metru pătrat, rezultat din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-238 din 2 februarie 2021.

8. În susținerea temeiniciei pretențiilor, reclamanta a invocat că pârâta, în calitate de parte a contractului de schimb și de persoană responsabilă pentru finalizarea lucrărilor de construcție, era obligată să asigure executarea corespunzătoare a prestației asumate. Aceasta a considerat că diferența dintre suprafața proiectată și suprafața efectiv transmisă reprezenta o abatere de la obligațiile contractuale și că suma solicitată de cumpărător constituia prejudiciul material rezultat din această neexecutare, a cărui reparare urma să fie suportată de pârâtă.

9. Din punct de vedere juridic, reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile Codului civil privind nașterea și executarea obligațiilor contractuale, caracterul obligatoriu al contractului, executarea corespunzătoare a prestațiilor și mijloacele juridice de apărare ale creditorului în cazul neexecutării. Reclamanta a invocat, în special, prevederile art. 9, 774, 776, 858, 861, 901 și 992 din Codul civil, susținând că neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul nr. 1-200 din 7 septembrie 2020 constituia temei pentru obligarea pârâtei la repararea prejudiciului material.

10. Reclamanta a făcut referire și la prevederile art. 901 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora creditorul poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute de lege în cazul neexecutării obligației fără justificare, inclusiv prin solicitarea despăgubirilor pentru prejudiciul suferit. În opinia acesteia, diminuarea suprafeței apartamentului și

transmiterea tardivă a bunului demonstrau neexecutarea corespunzătoare a prestației, iar solicitarea de restituire formulată de Mihail CIUBOTARU confirma consecințele patrimoniale ale acesteia.

11. În consecință, reclamanta a considerat că suma de 120 EUR, calculată în raport cu diferența de suprafață și cu prețul prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare, urma să fie încasată de la pârâtă cu titlu de prejudiciu material, împreună cu cheltuielile de judecată suportate la depunerea acțiunii.

12. Prin cererea de concretizare a pretențiilor, reclamanta a comunicat că, ulterior depunerii cererii de chemare în judecată, au intervenit împrejurări care determinau modificarea cuantumului prejudiciului material solicitat. În acest sens, reclamanta a indicat că, la 11 martie 2026, a recepționat de la pârâtă o scrisoare prin care aceasta a recunoscut diminuarea suprafeței totale a apartamentelor prevăzute în contractul nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, inclusiv în privința apartamentului care constituia obiectul acțiunii.

13. Potrivit argumentelor expuse de reclamantă, prin scrisoarea din 11 martie 2026, pârâta a comunicat că bunurile imobile viitoare se aflau în proces de construcție la momentul încheierii contractului, iar suprafețele indicate aveau caracter proiectat. Pârâta ar fi precizat că, în urma executării lucrărilor de construcție și de instalare a rețelelor inginerești, suprafețele unor bunuri s-au diminuat, iar ale altora s-au majorat. În consecință, pârâta a indicat existența unei diminuări totale de 120,1 m², dintre care 26 m² aferenți bunurilor din complexul situat pe strada ***** și 94,1 m² aferenți bunurilor din complexul situat pe strada Calea Ieșilor.

14. Reclamanta a susținut că, prin aceeași scrisoare, pârâta și-a recunoscut obligația de a achita suma de 37.231 EUR, stabilită în raport cu valoarea bunurilor prevăzută la punctul 9 din contractul de schimb. Ulterior, la 16 martie 2026, pârâta a efectuat unilateral transferul sumei corespunzătoare a 37.231 EUR, în echivalent MDL la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua transferului, dintre care 62 EUR au fost atribuiți diminuării suprafeței apartamentului situat în municipiul Chișinău, strada *****, *****, cu numărul cadastral *****.

15. Reclamanta a apreciat că plata efectuată de pârâtă reprezenta numai o compensare parțială a prejudiciului rezultat din diminuarea suprafeței apartamentului, deoarece suma calculată în raport cu prețul de vânzare-cumpărare constituia 120 EUR, iar pârâta a achitat numai 62 EUR pentru apartamentul respectiv. În consecință, reclamanta a considerat că obligația de reparare a prejudiciului nu a fost executată integral și că în sarcina pârâtei subzista diferența de 58 EUR.

16. În drept, reclamanta a invocat prevederile art. 56 alin. (1) și art. 60 alin. (3) din Codul de procedură civilă, precum și art. 5, 9, 774, 776, 858, 861, 901 și 992 din Codul civil. Prin cererea de concretizare, a solicitat diminuarea pretențiilor inițiale cu suma de 62 EUR și încasarea de la pârâtă a prejudiciului material în mărime de 58 EUR, cu achitarea echivalentului în MDL la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua plății, precum și compensarea taxei de stat în mărime de 500 MDL și a taxei de timbru în mărime de 200 MDL.

Apărările formulate de pârâta Societatea Comercială „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată.

17. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 6 martie 2026, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă. Pârâtei i s-a acordat un termen de 30 de zile de la data comunicării cererii pentru depunerea referinței, termen stabilit ca termen de decădere.

18. La 27 mai 2026, Societatea Comercială „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată a depus referință, prin care a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată, pe care a considerat-o neîntemeiată atât în fapt, cât și în drept.

19. În susținerea poziției sale, pârâta a indică că acțiunea se întemeiază pe o interpretare eronată a raporturilor juridice dintre părți și pe confundarea obligațiilor rezultate din contractul de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020 cu obligațiile asumate ulterior de reclamantă prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU.

20. Cu referire la existența prejudiciului material, pârâta a invocat că reclamanta nu a demonstrat producerea unei diminuări patrimoniale certe, actuale și efective. În opinia acesteia, simpla formulare a unei cereri de restituire de către Mihail CIUBOTARU nu echivala cu suportarea unui prejudiciu de către reclamantă, deoarece notificarea respectivă demonstra doar existența unei pretenții formulate de o terță persoană, fără să confirme executarea acesteia sau producerea unei pierderi patrimoniale corespunzătoare.

21. În dezvoltarea acestei apărări, pârâta a arătat că reclamanta nu a anexat niciun ordin de plată, bon, recipisă, acord de compensare, act de stingere a obligației sau alt înscris care să confirme că suma de 120 EUR ar fi fost restituită cumpărătorului. Totodată, pârâta a susținut că reclamanta nu a demonstrat existența unei obligații certe, exigibile și necontestate de restituire a sumei solicitate de Mihail CIUBOTARU. Din această perspectivă, a considerat că pretenția de despăgubire avea caracter eventual și ipotetic, fiind întemeiată pe presupunerea că reclamanta ar putea fi obligată ulterior să restituie cumpărătorului suma solicitată.

22. Pârâta a invocat că răspunderea contractuală nu poate fi angajată exclusiv pe baza constatării unei pretinse neexecutări, în lipsa demonstrării prejudiciului și a legăturii de cauzalitate dintre acesta și conduita debitorului. În opinia sa, admiterea acțiunii ar conduce la acordarea unei despăgubiri pentru o pierdere care nu s-a produs efectiv în patrimoniul reclamantei și ar permite obținerea unui avantaj patrimonial fără existența unui prejudiciu reparabil. Pârâta a mai susținut că, inclusiv în ipoteza în care reclamanta ar fi achitat suma solicitată de cumpărător, această împrejurare nu ar determina automat angajarea răspunderii sale, fiind necesară verificarea celorlalte condiții ale răspunderii contractuale.

23. Cu privire la natura raportului juridic dintre părți, pârâta a arătat că prin contractul nr. 1-200 din 7 septembrie 2020 a fost încheiat un schimb de bunuri, iar nu un contract de vânzare-cumpărare cu preț determinat pentru fiecare metru pătrat. Aceasta a invocat că, potrivit clauzelor contractuale, reclamanta a transmis cota de 50% din construcția comercială nefinalizată, iar în schimb urma să primească bunurile imobile

viitoare individualizate în contract, prestațiile fiind evaluate de părți la câte 2.200.000 EUR. Totodată, pârâta a atras atenția că părțile au convenit expres asupra caracterului echivalent al prestațiilor și au exclus obligația achitării unei sulte.

24. În susținerea acestei apărări, pârâta a făcut referire la prevederile art. 1196 și 1197 din Codul civil, argumentând că sulta reprezintă o prestație pecuniară suplimentară convenită în cazul existenței unei diferențe valorice între bunurile schimbate. Potrivit pârâtei, excluderea expresă a sultei confirma că părțile au considerat echivalente prestațiile reciproce și nu au convenit instituirea unui mecanism de ajustare ulterioară a valorii bunurilor în funcție de diferențele de suprafață. În opinia acesteia, solicitarea reclamantei de recalculare a valorii apartamentului prin raportare la un preț de vânzare stabilit ulterior contravenea conținutului contractului de schimb și principiului forței obligatorii a contractului.

25. Pârâta a susținut că, spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare, în cadrul căruia părțile pot stabili un preț pentru fiecare unitate de suprafață și un mecanism de ajustare a acestuia, contractul de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020 nu prevedea o asemenea modalitate de calcul. Aceasta a invocat că părțile au stabilit valoarea globală a prestațiilor și nu au determinat un preț individual pentru fiecare metru pătrat al bunurilor imobile viitoare. În consecință, pârâta a considerat că reclamanta încerca să desprindă un apartament din ansamblul raportului contractual și să instituie, ulterior încheierii contractului, o obligație de recalculare valorică pe care părțile nu au convenit-o.

26. În continuarea argumentelor, pârâta a invocat principiul executării obligațiilor în condițiile stabilite prin contract, susținând că poate fi obligată numai la executarea prestațiilor pe care și le-a asumat efectiv. Potrivit acesteia, contractul nr. 1-200 nu prevedea garantarea unei suprafețe fixe absolute, recalcularea prețului fiecărui apartament după recepționarea construcției sau restituirea unor sume determinate prin raportare la prețurile de comercializare stabilite ulterior de reclamantă. Pârâta a considerat că admiterea pretenției ar echivala cu modificarea retroactivă a echilibrului contractual și cu transformarea unui contract de schimb într-un raport juridic asemănător vânzării-cumpărării cu preț determinat pe unitate de suprafață.

27. Un alt argument invocat de pârâtă a privit acceptarea apartamentului la momentul recepției. Aceasta a făcut referire la actul de predare-primire nr. 05/106/25 din 17 iunie 2025, în care era indicată suprafața finală de ***** m², susținând că bunul a fost recepționat fără formularea unor rezerve sau obiecții privind suprafața. Pârâta a calificat diferența de suprafață drept un viciu aparent, care putea fi constatat prin verificarea sau măsurarea apartamentului la momentul predării, și a susținut că acceptarea fără rezerve excludea invocarea ulterioară a acestei neconformități pentru obținerea unor despăgubiri.

28. În acest sens, pârâta a afirmat că recepționarea apartamentului fără obiecții confirma acceptarea caracteristicilor bunului transmis și împiedica reclamanta să invoce ulterior aceeași diferență de suprafață drept temei pentru angajarea răspunderii contractuale. Potrivit poziției sale, dreptul de a reclama o neconformitate aparentă ar fi fost stins prin acceptarea necondiționată a bunului.

29. Referitor la contractul de vânzare-cumpărare încheiat de reclamantă cu Mihail CIUBOTARU, pârâta a susținut că acesta constituia un raport juridic distinct de

contractul de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020. Aceasta a invocat că cele două contracte aveau părți, obiecte și efecte juridice diferite, iar obligațiile asumate de reclamantă prin contractul nr. 1-238 din 2 februarie 2021 nu puteau modifica sau extinde prestațiile datorate de pârâtă în temeiul contractului inițial.

30. Pârâta a arătat că nu a participat la negocierea contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU, nu a stabilit prețul de 600 EUR pentru un metru pătrat, nu a acceptat condițiile de comercializare și nu și-a asumat obligația de a suporta eventualele consecințe patrimoniale rezultate din contractele încheiate de reclamantă cu terțe persoane. În opinia acesteia, prețul stabilit între reclamantă și cumpărător producea efecte numai în cadrul raportului contractual respectiv și nu putea constitui un criteriu obligatoriu pentru determinarea despăgubirilor datorate de pârâtă.

31. În dezvoltarea argumentului privind caracterul distinct al raporturilor contractuale, pârâta a susținut că reclamanta încerca să transfere asupra sa riscul comercial rezultat din propriile contracte de revânzare. Aceasta a indicat că fiecare parte contractantă își asumă riscurile condițiilor negociate cu terții, inclusiv ale stabilirii unui preț, ale includerii unor clauze de ajustare și ale garantării unor caracteristici ale bunurilor care nu au fost convenite în mod identic în contractul anterior. Prin urmare, pârâta a considerat că nu putea fi obligată să garanteze profitabilitatea activității comerciale a reclamantei sau să suporte automat obligațiile asumate de aceasta față de cumpărătorii apartamentelor.

32. Cu referire la elementele răspunderii contractuale, pârâta a susținut că reclamanta nu a demonstrat existența unei fapte ilicite imputabile, a vinovăției, a prejudiciului cert și a legăturii de cauzalitate. În opinia sa, diferențele dintre suprafețele proiectate și cele rezultate după finalizarea lucrărilor de construcție puteau constitui variații inerente procesului tehnic, iar reclamanta nu a demonstrat existența unei conduite intenționate sau neglijente a pârâtei care să fi determinat diminuarea suprafeței apartamentului. Totodată, pârâta a susținut că raportul contractual distinct încheiat de reclamantă cu Mihail CIUBOTARU împiedica atribuirea automată a sumei solicitate unei neexecutări imputabile pârâtei.

33. Suplimentar, pârâta a invocat stingerea eventualei datorii prin executare. Aceasta a susținut că, fără a recunoaște temeinicia acțiunii sau existența unei obligații contractuale de recalculare a valorii apartamentului, a acceptat, ca manifestare de bună-credință și pentru evitarea continuării litigiului, să efectueze o plată în beneficiul reclamantei. În acest sens, a făcut referire la plata efectuată și la actul de verificare a decontărilor reciproce din 27 mai 2026, susținând că din înscrisurile respective rezulta inexistența vreunei datorii actuale între părțile contractante.

34. Pârâta a contestat și modalitatea în care reclamanta și-a redus pretențiile, susținând că aceasta nu a explicat în mod corespunzător de ce plata efectuată ar reprezenta numai o compensare parțială a prejudiciului pretins. În opinia pârâtei, reclamanta nu a demonstrat că suma de 62 EUR ar fi constituit numai o parte din datoria sa pentru apartamentul în litigiu și că diferența de 58 EUR ar continua să fie datorată. Pârâta a invocat că plata efectuată și actul de verificare a decontărilor reciproce confirmau stingerea integrală a obligațiilor pecuniare dintre părți, iar menținerea unei

cereri de încasare pentru o sumă deja achitată ar conduce la executarea repetată a aceleiași obligații.

35. Totodată, pârâta a susținut că efectuarea plății nu putea fi interpretată drept recunoaștere a culpei, a existenței unei neexecutări contractuale sau a temeiniciei acțiunii. Aceasta a precizat că plata a fost efectuată în scopul soluționării amiabile a divergențelor dintre părți și al evitării continuării litigiului, fără modificarea naturii raportului contractual inițial și fără asumarea vreunei obligații suplimentare de compensare a prețurilor de revânzare stabilite de reclamantă.

36. În concluzie, pârâta a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată, considerând că reclamanta nu a demonstrat existența unui prejudiciu material cert și actual, că pretenția formulată se întemeia pe un contract distinct de raportul juridic existent între părțile litigante și că, în orice caz, eventualele obligații pecuniare rezultate din diminuarea suprafețelor bunurilor imobile prevăzute în contractul de schimb au fost stinse prin plata efectuată.

Obiecțiile reclamantei la referință.

37. La 3 iunie 2026, reclamanta Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” a depus obiecții la referința pârâtei. În susținerea observațiilor, pârâta a indicat că încheierea din 6 martie 2026, prin care cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă, a fost recepționată de reclamantă la 10 martie 2026. Prin aceeași încheiere, pârâtei i s-a acordat un termen de 30 de zile de la data comunicării cererii pentru depunerea referinței, iar termenul a fost stabilit ca termen de decădere. Cererea de chemare în judecată, cu toate înscrisurile, și încheierea din 6 martie 2026 au fost comunicate pârâtei, potrivit reclamantei, la 6 martie 2026, prin poșta electronică, astfel încât termenul-limită de depunere a referinței a fost 6 aprilie 2026. Cererea privind concretizarea pretențiilor a fost expediată pârâtei la 20 martie 2026, tot prin poșta electronică. Pentru aceste motive, referința depusă la 27 mai 2026 a fost considerată tardivă, fiind depusă cu omiterea termenului de decădere acordat de instanța de judecată, iar argumentele ei, în opinia reclamantei, nu pot fi luate în considerare la emiterea hotărârii. Totuși, reclamanta a solicitat instanței să țină seama de circumstanțele cauzei pe care le-a considerat importante.

38. Reclamanta a arătat că existența unui prejudiciu cert și actual a fost argumentată prin scrisoarea fără număr a pârâtei, recepționată la 11 martie 2026. Prin această scrisoare, pârâta a recunoscut diminuarea suprafeței totale a apartamentelor indicate în Contractul nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, inclusiv a apartamentului indicat în cererea de chemare în judecată inițială. La 16 martie 2026, pârâta a transferat unilateral suma de 37.231 EUR, la cursul Băncii Naționale a Moldovei din ziua efectuării transferului. Din această sumă, 62 EUR au fost plătiți pentru apartamentul situat în municipiul Chișinău, sectorul Buiucani, strada ***** nr. *****, cu numărul cadastral *****.

39. Afirmațiile din referință potrivit cărora neexecutarea și prejudiciul ar fi pretinse și abstracte sunt, în opinia reclamantei, lipsite de fundament legal și logic. Prin

scrisoarea din 11 martie 2026, pârâta a recunoscut că a diminuat suprafețele apartamentelor care urmau să fie transmise. La 16 martie 2026 a urmat achitarea parțială a prejudiciului. Prin acțiunile sale, pârâta a recunoscut astfel atât existența prejudiciului, cât și compensarea lui parțială.

40. Potrivit susținerilor reclamantei, din înscrisurile anexate la cererea de chemare în judecată rezultă cert, potrivit reclamantei, că intervenientul accesoriu i s-a adresat cu o cerere pentru compensarea sumei de bani aferente diferenței de suprafață a apartamentului. Această diferență reiese din contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu intervenientul și din actul de predare-primire semnat de pârâtă și de intervenient. Cu trimitere la articolul 776 și la articolul 858 alineatul (2) din Codul civil, reclamanta a susținut că pârâta urma să-și execute întocmai obligațiile asumate prin Contractul de schimb nr. 1-200, adică să transmită exact suprafața indicată în contract, câtă vreme reclamanta își executase în totalitate obligațiile sale.

41. Reclamanta a precizat că prin contractul nr. 1-238 din 2 februarie 2021, apartamentul *****, cu suprafața proiectată de ***** metri pătrați, amplasat în municipiul Chișinău, sectorul Buiucani, strada ***** nr. *****, cu numărul cadastral *****, a fost vândut lui Mihail CIUBOTARU la prețul de 40.500 EUR, adică 600 EUR pentru un metru pătrat. Suma a fost achitată la 2 februarie 2021, fapt confirmat prin Actul de verificare privind decontările reciproce, anexat la materialele cauzei. Ulterior, la 17 iunie 2025, prin Actul nr. 05/106/25 de predare-primire, pârâta a transmis lui Mihail CIUBOTARU acest apartament, căruia i-a fost atribuit nr. 313, cu suprafața de ***** metri pătrați. Prin aceasta, în opinia reclamantei, pârâta a încălcat prevederile Contractului de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, transmițând apartamentul ***** cu o suprafață diminuată.

42. Argumentul pârâtei privind lipsa dovezii achitării către Mihail CIUBOTARU a sumei solicitate prin cererea din 18 august 2025 a fost calificat de reclamantă drept nefondat. Achitarea nu a avut loc, a explicat reclamanta, deoarece nu dispune de resurse financiare pentru a achita prejudiciul cauzat intervenientului accesoriu prin neîndeplinirea de către pârâtă a obligațiilor sale. Din acest motiv s-a adresat în repetate rânduri pârâtei, atât în scris, cât și verbal, solicitând încheierea unui acord trilateral prin care pârâta să achite suma datorată direct intervenientului accesoriu. Invocând articolul 901 alineatele (1) și (5) din Codul civil, reclamanta a considerat că este în drept să decidă modalitatea de apărare a dreptului său lezat. Poate solicita suma prejudiciului de la pârâtă și o poate achita ulterior intervenientului accesoriu. Totodată, a declarat că este deschisă spre încheierea unui acord trilateral prin care prejudiciul să fie achitat direct intervenientului accesoriu.

43. Cu privire la contractul de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, au fost reluate prevederile punctelor 3 și 11 ale acestuia. Contractul prevede expres suprafețele care urmau să fie transmise, iar la data încheierii lui bunurile supuse schimbului erau echivalente valoric, valoarea lor constituind 2.200.000 EUR. În sprijinul acestei poziții au fost invocate două norme din Codul civil. Articolul 1195 alineatul (2) prevede că fiecare parte a contractului de schimb este considerată vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl primește în schimb. Articolul 1196 prevede că asupra

contractului de schimb se aplică în modul corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare.

44. Pe aceste temeiuri, argumentul pârâtei potrivit căruia contractul de schimb nu presupune existența unui preț propriu-zis și ar fi vorba despre prestații reciproce a fost considerat lipsit de temei juridic. În baza Contractului de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020 se transmit, potrivit reclamantei, bunuri imobile, nu prestații, iar punctele 9 și 10 ale contractului prevăd că prețul bunurilor imobile constituie 2.200.000 EUR. Totodată, cu referire la transferul din 16 martie 2026 al sumei de 37.231 EUR la cursul Băncii Naționale a Moldovei din ziua efectuării transferului, reclamanta a întrebat cum a fost calculată această sumă și pornind de la ce preț.

45. Clauza prin care părțile nu își datorează nicio sultă este interpretată de pârâtă, susține reclamanta, după bunul său plac, prin raportare la articolul 1197 din Codul civil. La momentul semnării Contractului de schimb nr. 1-200, bunurile supuse transmiterii erau echivalente ca preț. La momentul executării obligațiilor, însă, pârâta a diminuat suprafețele indicate în contract și a diminuat astfel valoarea bunurilor imobile indicate în punctul 6, cauzându-i reclamantei un prejudiciu considerabil. Este evident, în opinia reclamantei, că prejudiciul a fost cauzat de pârâtă prin diminuarea suprafețelor și că, în acest caz, pârâta trebuie să stingă prejudiciul la valoarea deplină.

46. Suma care urmează a fi compensată a fost justificată prin trimitere la articolul 992 și la articolul 901 alineatele (1) și (5) din Codul civil, precum și la articolul 5 alineatul (1) din Codul de procedură civilă. Prin netransmiterea apartamentului cu suprafața indicată în Contractul de schimb nr. 1-200, pârâta a cauzat, potrivit reclamantei, un prejudiciu în suma indicată în cererea de chemare în judecată. Ulterior, ea a stins parțial prejudiciul, fapt consemnat în cererea privind concretizarea pretențiilor. Rămâne de achitat, în opinia reclamantei, diferența de 58 EUR, la cursul Băncii Naționale a Moldovei din ziua efectuării transferului.

47. Argumentul potrivit căruia acceptarea fără rezerve a bunului imobil acoperă viciile aparente a fost calificat de reclamantă drept „lovit de nulitate”. În referința depusă cu omiterea termenului de decădere, pârâta a susținut că reclamanta, prin semnarea Actului de predare-primire nr. 05/106/25 din 17 iunie 2025, a acceptat bunul imobil și nu a înaintat pretenții. Reclamanta a replicat că nu a semnat actul de predare-primire, acesta fiind semnat de pârâtă și de intervenientul accesoriu. A mai arătat că, la momentul semnării, Mihail CIUBOTARU s-a adresat societății reclamante cu întrebarea referitoare la compensarea diferenței de suprafață, „dânșii în mod obraznic trimițându-i la cei cu care au semnat contract”.

48. Încălcarea termenului de transmitere a bunurilor imobile a fost reiterată în obiecții. Potrivit punctului 11 al Contractului nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, termenul de dare în exploatare a bunurilor imobile viitoare transmise era 31 decembrie 2022. Pârâta a transmis bunul imobil la 17 iunie 2025, prin Actul nr. 05/106/25 de predare-primire a apartamentului, adică cu încălcarea termenului contractual cu doi ani și șase luni. Din acest act rezultă, susține reclamanta, că pârâta nu și-a executat timp de doi ani și șase luni obligațiile asumate prin Contractul nr. 1-200 din 7 septembrie 2020.

49. Afirmațiile din referință privind lipsa elementelor răspunderii civile contractuale nu sunt, potrivit reclamantei, aplicabile speței. Pentru obligarea debitorului la plata despăgubirilor trebuie demonstrate fapta ilicită, prejudiciul, legătura de cauzalitate și limita previzibilității. Fapta ilicită constă în neexecutare, adică în orice încălcare a unei obligații contractuale, fie neexecutare totală, parțială, defectuoasă sau întârziată, iar în speță pârâta a admis neexecutarea parțială și întârziată a obligațiilor asumate. Prejudiciul include atât prejudiciul efectiv, cât și venitul ratat, ambele fiind, în opinia reclamantei, prezente în speță. Sub aspectul legăturii de cauzalitate, este reparabil doar prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit și direct al neexecutării, iar reclamanta solicită exclusiv prejudiciul cauzat prin diminuarea suprafeței bunului imobil. Cât privește limita previzibilității, pârâta a putut prevedea, potrivit reclamantei, că suprafețele pot fi diminuate, fiind o companie de construcții care activează de mulți ani pe piața Republicii Moldova.

50. Existența prejudiciului cauzat prin diminuarea suprafeței apartamentului a fost considerată de reclamantă demonstrată pe deplin și pertinent. Pârâta ar fi fost foarte conștientă de acest prejudiciu atât la etapa construcției bunului imobil, cât și la etapa transmiterii lui către Mihail CIUBOTARU. Totuși, din motive pe care reclamanta a declarat că nu le cunoaște, pârâta încearcă în prezent să nege existența prejudiciului și a obligației de a-l stinge.

51. Reiterând argumentele din cererea de chemare în judecată și invocând articolul 56 alineatul (1) și articolul 60 alineatul (3) din Codul de procedură civilă, precum și articolele 5, 9, 774, 776, 858, 861, 901 și 992 din Codul civil, Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată și a cererii privind concretizarea pretențiilor, cu încasarea de la pârâtă a sumei prejudiciului cauzat, în mărime de 58 EUR, calculată în MDL la cursul Băncii Naționale a Moldovei din ziua achitării, a taxei de stat în mărime de 500 MDL și a taxei de timbru în mărime de 200 MDL. A mai cerut ca toate argumentele invocate în referință să fie înlăturate ca neîntemeiate și tardive, deoarece referința a fost depusă cu omiterea termenului de decădere stabilit de instanța de judecată.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ.

52. Articolul 19 din Codul Civil:

„(1) În condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

(3) Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferinţele fizice şi psihice, precum şi diminuarea calităţii vieţii. În cazul vătămării sănătăţii, prejudiciul nepatrimonial cuprinde, de asemenea, pierderea sau diminuarea unei capacităţi a corpului uman (prejudiciu biologic).

(4) Pierderea şansei se repară doar dacă ea constă în dispariţia actuală şi certă a unei eventualităţi favorabile. Mărimea acestui prejudiciu corespunde şansei pierdute şi nu poate fi egală cu avantajul care ar fi rezultat din şansă dacă ea se materializa.

(5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situaţia în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

(6) În locul reparării prejudiciului patrimonial conform alin.(2) şi (5), persoana lezată poate cere de la cel care răspunde de prejudiciu recuperarea întregului profit pe care acesta l-a obţinut în legătură cu cauzarea prejudiciului. Această regulă se aplică doar dacă legea ori contractul prevede o asemenea formă de determinare a prejudiciului patrimonial sau dacă aplicarea unei asemenea forme de determinare a prejudiciului patrimonial este rezonabilă în împrejurările cazului."

53. Articolul 774 din Codul Civil:

„(1) În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

(2) Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități.

(3) Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri."

54. Articolul 776 din Codul Civil:

„Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii."

55. Articolul 858 din Codul Civil:

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

(3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părți sub sancțiunea nulității absolute, dacă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 184/2016 cu privire la contractele de garanție financiară nu prevăd altfel."

55. Articolul 861 din Codul Civil:

„(1) În cazul în care termenul de executare a obligaţiei nu este determinat şi nici nu rezultă din natura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricînd executarea ei, iar debitorul este îndreptăţit să o execute oricînd.

(2) Dacă datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligaţiei, debitorul trebuie să execute obligaţia în termen de 7 zile din momentul primirii facturii sau a unei cereri echivalente din partea creditorului. Introducerea acţiunii în justiţie faţă de debitor se asimilează cererii de executare din partea creditorului.

(3) Dacă termenul de executare a obligaţiei este determinat, se consideră că creditorul nu poate cere executarea înainte de termen. Debitorul însă poate executa obligaţia înainte de termen dacă creditorul nu are nici un motiv temeinic pentru a refuza executarea. În cazul în care respinge executarea anticipată, creditorul este obligat să-l informeze imediat în acest sens pe debitor şi să ia toate masurile necesare pentru a evita prejudicierea lui.

(4) Acceptarea de către creditor a executării obligaţiei înainte de termen nu afectează termenul de plată a obligaţiei corelative."

56. Articolul 901 alin. (1), (2) din Codul Civil:

„(1) Atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa:

a) să ceară executarea silită a obligației;

b) să suspende executarea obligației corelative;

c) să reducă obligația sa corelativă;

d) să recurgă la rezoluțiunea contractului;

e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare;

f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

(2) Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligației este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1), cu excepția executării silite în natură și plății de despăgubiri."

57. Articolul 276^4 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii.

(2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

(3) Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

(4) Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive și irevocabile de la pronunțare.

(5) Instanța de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător."

MOTIVAREA INSTANȚEI.

58. Analizând materialele dosarului, argumentele părților și înscrisurile administrate, judecătorul consideră că acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.

A. Circumstanțele de fapt stabilite de judecător.

59. Probatoriul administrat la materialele cauzei confirmă că la 7 septembrie 2020, între Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE" și Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO", a fost încheiat contractul nr. 1-200, conform condițiilor căruia, părțile au decis să dizolve societatea civilă constituită prin contractul autentificat de notarul Svetlana CRIUCOVA la 13 iulie 2018 cu numărul 4586, în următoarele condiții:

„*2. Din momentul semnării prezentului contract și luând în considerație faptul că Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO" și-a onorat obligația de investire a sumei de 1.200.000 EUR prevăzută de pct. 2.5.2 a contractului de societate civilă din 13 iulie 2018, fapt confirmat prin procesul-verbal din mai 2020, patrimoniul societății civile se împarte egal între părți și se determină cotele-părți asupra construcției comerciale nefinisate (grad de finisare 56 %) cu numărul cadastral *****, amplasată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, *****, pe terenul cu numărul cadastral *****, în mărime de 50 % cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE" și 50 % cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „INAMSTRO".*

3. Părțile a convenit de comun acord că Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE" transmite cu drept de proprietate cota sa de 50 % determinată în

*pct. 2 al contractului din construcția comercială nefinisată (grad de finisare 56 %) cu numărul cadastral *****, amplasată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, *****, pe terenul cu numărul cadastral *****, către Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” în **schimbul** transmiterii în proprietate către Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” a bunurilor imobile viitoare (în construcție) indicate în pct. 6 a contractului.*

*5. Ca urmare a semnării prezentului contract, în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” trece cu cota de 1.0 întreaga construcție comercială nefinisată (grad de finisare 56 %) cu numărul cadastral *****, amplasată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, *****, pe terenul cu numărul cadastral *****.*

6. Ca urmare a semnării prezentului contract, în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” trecu cu cota de 1.0 următoarele bunuri imobile:

*a) Complexul din strada ***** 2*****:*

[...]

*Bunul imobil viitor – încăperea locativă , *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p. cota în condominiu 0,53 %, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, strada ***** 2*****.*

[...]

9. Bunurile imobile indicate în pct. 6 al contractului, se aparțin Societății cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” sunt evaluate de către părți la prețul total de 2.200.000 EUR.

10. Luând în considerație că valoarea bunurilor supuse schimbului după valoare echivalente (2.200.00 EUR), părțile sunt scutire de a achita vreo sultă una alteia.” (filele dosarului 6-16).

60. La 2 februarie 2021, între Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE”, în calitate de vânzător, și Mihail CIUBOTARU, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate, conform condițiilor căruia vânzătorul s-a obligat să vândă bunul imobil viitor – apartamentul ***** cu suprafața proiectată de ***** m.p., amplasat în blocul locativ de pe adresa mun. Chișinău strada ***** *****, cu numărul cadastral ***** (filele dosarului 17-21). Potrivit capitolului IV din acest contract, prețul unui metru pătrat constituie suma de 600 EUR, iar suma totală a bunului imobil constituie 40.500 EUR.

61. Punctul 4.2 din contract stabilește că dacă în rezultatul efectuării măsurărilor cadastrale, suprafața totală de facto este mai mică decât suprafața prevăzută de prezentul contractul, cumpărătorul poate solicita reducerea corespunzătoare a prețului sau poate declara rezoluțiunea contractului, în cazul în care datorită reducerii suprafeței totale, bunul imobil nu mai poate fi utilizat conform destinației pentru care a fost procurat.

62. Concomitent, prin înscrisurile cauzei se confirmă că 17 iunie 2025, între Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” și Mihail CIUBOTARU, a fost semnatul actul nr. 05/106/25 de predare-primire a apartamentului, din conținutul căruia

rezultă că apartamentul transmis în proprietate lui Mihail CIUBOTARU are suprafața de ***** m.p.(filele dosarului 22-23).

63. La 18 august 2025, Mihail CIUBOTARU a depus la Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” cerere prin care a solicitat restituirea sumei de 120 EUR, din motiv că suprafața recepționată este mai mică decât cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate nr. 1-238 din 2 februarie 2021 cu 0,2 m.p. (fila dosarului 23 verso).

64. La 18 decembrie 2025, Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” a înaintat Societății cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” pretenție prin care a solicitat achitarea sumei de 21.124 EUR, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul nr. 1-200 din 6 septembrie 2020 (filele dosarului 25-26).

65. La 11 martie 2026, Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” a expediat Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” un răspuns în conținutul căruia s-a indicat *inter alia* că bunurile imobile care urmau a fi transmise de către Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” în schimbul cotei din imobil situat pe bd. Ștefan cel Mare *****, la momentul perfectării contractului din 7 septembrie 2020, erau la faza de construcție, prin urmare suprafața indicată în contract fiind suprafața proiectată. În rezultatul lucrărilor de construcție și a executării lucrărilor de montare a rețelelor inginerești, suprafața bunurilor imobile viitoare a suferit în cazul unor bunuri diminuare, iar în cazul altora mărire. Astfel, ca rezultat a recepției finale a bunurilor imobile care fac obiectul contractului din 7 septembrie 2020, se înregistrează o diminuare a suprafeței totale a acestora – pentru bunurile situate în completul din strada ***** cu 26 metri pătrați, iar pentru complexul din strada Calea Ieșilor cu 94,1 metri pătrați, în total 120,1 m.p. Luând în considerație valoarea totală a bunurilor indicate în pct. 9 a contractului din 7 septembrie 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” înregistrează la moment o datorie, ținând cont de suprafața diminuată, în mărime de 37.231 EUR (fila dosarului 36).

66. În temeiul ordinului de plată nr. 14855 din 16 martie 2026, Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” a transferat la contul bancar al Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” suma de 746.031,05 MDL, iar destinația plății identificată de plătitor a fost – plata pentru diferența suprafeței bunurilor imobile indicate în anexa nr. 9a a contractului din 7 septembrie 2020 și conform scrisorii f/nr din 11 martie 2026 (fila dosarului 37).

B. Obiectul și limitele judecării cauzei.

67. Înainte de examinarea temeiniciei pretenției formulate, judecătorul consideră necesară delimitarea obiectului litigiului și identificarea problemelor juridice determinante pentru soluționarea acestuia, având în vedere că argumentele părților privesc atât executarea contractului de schimb nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, cât și consecințele patrimoniale ale contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-238 din 2 februarie 2021, încheiat ulterior între reclamantă și Mihail CIUBOTARU. Deși ambele contracte se

referă la același bun imobil, ele au fost încheiate între persoane diferite, au obiecte juridice distincte și au generat obligații proprii, împrejurări care impun verificarea raportului dintre neexecutarea imputată pârâtei și prejudiciul pentru care reclamanta solicită despăgubiri.

68. Judecătorul constată că, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat inițial încasarea prejudiciului material în mărime de 120 EUR, determinat prin raportarea diferenței de 0,2 m² dintre suprafața proiectată și suprafața efectivă a apartamentului la prețul de 600 EUR pentru un metru pătrat, convenit în contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU. Ulterior, după efectuarea de către pârâtă a plății compensatorii din 16 martie 2026, reclamanta și-a diminuat pretențiile cu suma de 62 EUR, solicitând încasarea diferenței de 58 EUR. Prin urmare, obiectul actual al acțiunii nu îl constituie repararea întregului prejudiciu pretins inițial, dar stabilirea existenței dreptului reclamantei la o despăgubire suplimentară, după compensarea valorii suprafeței lipsă în cadrul raportului contractual de schimb.

69. În această privință, judecătorul reține că reclamanta nu solicită executarea în natură a obligației de transmitere a suprafeței lipsă, rezoluțiunea contractului de schimb, modificarea valorii globale a prestațiilor convenite sau restituirea unei părți din bunurile transmise pârâtei. De asemenea, deși în acțiune și în obiecțiile la referință a fost invocată transmiterea tardivă a apartamentului, reclamanta nu a formulat o pretenție pecuniară distinctă pentru prejudiciul cauzat prin întârziere și nu a prezentat un calcul al despăgubirilor raportat la perioada dintre termenul contractual de finalizare a construcției și data predării efective. Suma de 58 EUR a fost justificată exclusiv prin diminuarea suprafeței apartamentului și prin diferența dintre valoarea acesteia, calculată potrivit contractului de revânzare, și compensația achitată de pârâtă.

70. În consecință, judecătorul urmează să stabilească dacă diminuarea suprafeței apartamentului constituie o executare necorespunzătoare a obligației asumate de pârâtă, care a fost valoarea juridică și economică a prestației compensate prin plata din 16 martie 2026, dacă obligația reclamantei de reducere a prețului față de Mihail CIUBOTARU a produs un prejudiciu patrimonial cert și dacă diferența rămasă în litigiu poate constitui o daună efectivă sau un profit ratat, în sensul dispozițiilor legale privind răspunderea contractuală. Totodată, judecătorul trebuie să examineze în ce măsură prețul convenit de reclamantă cu cumpărătorul poate fi utilizat la determinarea întinderii despăgubirilor imputabile pârâtei, ținând seama de natura contractului de schimb, de evaluarea convențională a bunurilor și de caracterul distinct al raporturilor contractuale.

71. Judecătorul subliniază că existența unei diferențe între suprafața proiectată și suprafața efectivă a apartamentului nu constituie, în sine, o împrejurare contestată în cauză. Aceasta rezultă din contractul de schimb, din contractul de vânzare-cumpărare și din actul de predare-primire (§§ 59–63), fiind recunoscută inclusiv de pârâtă prin scrisoarea din 11 martie 2026, urmată de efectuarea plății compensatorii (§§ 65–66). În consecință, soluționarea cauzei nu depinde de demonstrarea repetată a existenței diferenței de suprafață, dar de stabilirea consecințelor patrimoniale ale acesteia și a măsurii în care reclamanta a demonstrat că, după efectuarea plății compensatorii, continuă să suporte un prejudiciu reparabil.

72. Totodată, judecătorul consideră necesară delimitarea drepturilor reclamantei, rezultate din contractul de schimb, de drepturile cumpărătorului Mihail CIUBOTARU, rezultate din contractul de vânzare-cumpărare. Prezența cumpărătorului în proces, în calitate de intervenient accesoriu, nu transformă prezenta acțiune într-un litigiu privind executarea obligației de reducere a prețului prevăzute la punctul 4.2 al contractului din 2 februarie 2021. Prin urmare, judecătorul nu este învestit cu o cerere de obligare a reclamantei la restituirea unei părți din prețul încasat de la cumpărător și nici cu o cerere de obligare directă a pârâtei la efectuarea unei asemenea restituiri. Drepturile și obligațiile rezultate din acest contract urmează să fie examinate numai în măsura în care prezintă relevanță pentru stabilirea existenței prejudiciului invocat de reclamantă în raportul contractual cu pârâta.

C. Cu privire la temeinicia pretenției de reparare a prejudiciului material

C.1. Principii generale privind răspunderea contractuală, repararea prejudiciului patrimonial și profitul ratat

73. Judecătorul reține că răspunderea civilă contractuală constituie unul dintre mijloacele juridice prin care creditorului îi este asigurată protecția interesului patrimonial afectat prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a unei obligații. Finalitatea acestei răspunderi constă în repararea consecințelor prejudiciabile pe care neexecutarea le-a produs în patrimoniul creditorului, iar nu în sancționarea abstractă a conduitei debitorului. Din această perspectivă, existența unei neexecutări contractuale și existența unui prejudiciu reparabil reprezintă două probleme juridice distincte, care, deși se află într-o legătură directă, presupun verificări separate. Constatarea că debitorul nu a executat integral sau corespunzător prestația asumată nu conduce automat la acordarea despăgubirilor în cuantumul solicitat, deoarece creditorul trebuie să demonstreze că neexecutarea a produs o consecință patrimonială negativă, precum și întinderea acelei consecințe. În același timp, executarea ulterioară de către debitor a unei prestații compensatorii nu exclude, prin ea însăși, posibilitatea existenței unui prejudiciu suplimentar, judecătorului revenindu-i obligația de a determina dacă prestația respectivă a reparat integral consecințele neexecutării sau dacă în patrimoniul creditorului persistă o pierdere distinctă.

74. În aplicarea principiului reparării integrale a prejudiciului, judecătorul pornește de la premisa că despăgubirile trebuie să plaseze creditorul, pe cât este posibil, în situația patrimonială în care s-ar fi aflat dacă obligația ar fi fost executată corespunzător. Determinarea prejudiciului presupune, prin urmare, compararea situației patrimoniale ipotetice în care creditorul ar fi beneficiat de executarea integrală și corespunzătoare a prestației cu situația sa patrimonială efectivă, rezultată din modul în care obligația a fost executată. Diferența dintre aceste situații poate constitui prejudiciu reparabil în măsura în care reprezintă consecința directă și necesară a neexecutării și este demonstrată prin probele administrate. Această metodă de evaluare urmărește atât evitarea unei despăgubiri inferioare prejudiciului efectiv suferit, cât și împiedicarea acordării unei

sume care ar plasa creditorul într-o situație patrimonială mai favorabilă decât aceea în care s-ar fi aflat dacă obligația ar fi fost executată corespunzător.

75. Judecătorul reține că prejudiciul patrimonial rezultat din neexecutarea unei obligații contractuale poate îmbrăca forma daunei efectiv suferite sau a profitului ratat, distincție care prezintă relevanță pentru identificarea interesului patrimonial protejat și determinarea circumstanțelor ce trebuie probate. Dauna efectivă presupune o modificare negativă a situației patrimoniale a creditorului, care poate rezulta din diminuarea valorii bunurilor, suportarea unor cheltuieli suplimentare ori apariția unor obligații patrimoniale determinate, cauzate prin neexecutarea contractului. Existența acesteia nu este condiționată, în toate situațiile, de efectuarea prealabilă a unei plăți, deoarece și un pasiv patrimonial cert, rezultat dintr-o obligație juridică existentă, poate reprezenta o consecință prejudiciabilă. Totuși, simpla formulare a unei pretenții pecuniare de către un terț nu este suficientă pentru constatarea unei daune efective, în lipsa verificării temeiului juridic al obligației pretinse, a caracterului său determinat și a legăturii de cauzalitate cu neexecutarea imputată debitorului.

76. Spre deosebire de prejudiciul efectiv, profitul ratat reprezintă avantajul patrimonial pe care creditorul l-ar fi realizat în mod rezonabil dacă obligația contractuală ar fi fost executată corespunzător, dar de care a fost lipsit ca urmare a neexecutării. Caracterul viitor al beneficiului nu exclude repararea acestuia, însă acordarea despăgubirilor presupune existența unor elemente obiective care să confirme că avantajul invocat ar fi fost obținut cu un grad suficient de probabilitate. În această privință, judecătorul nu poate confunda posibilitatea abstractă de a realiza un câștig cu existența unui profit ratat, după cum nu poate considera că orice diferență dintre valoarea de dobândire și valoarea de comercializare a unui bun constituie automat un beneficiu pierdut. Profitul ratat trebuie să corespundă unui avantaj economic care nu s-a materializat în patrimoniul creditorului, iar nu unui venit deja încasat ori unei marje comerciale determinate exclusiv prin compararea unor valori stabilite în raporturi contractuale distincte.

77. În același timp, judecătorul subliniază că existența unui profit obținut de creditor din operațiunea economică în ansamblu nu exclude, în mod necesar, existența unui prejudiciu reparabil sau a unui profit ratat în legătură cu o anumită prestație. O activitate comercială poate genera un rezultat economic pozitiv și, concomitent, creditorul poate suporta o pierdere determinată de executarea necorespunzătoare a unei obligații. Din acest motiv, stabilirea prejudiciului nu se reduce la verificarea caracterului profitabil sau neprofitabil al activității desfășurate de creditor, dar presupune identificarea consecinței patrimoniale concrete atribuite neexecutării. În cazul bunurilor dobândite în vederea revânzării, prețul ulterior de comercializare poate constitui un element relevant pentru evaluarea prejudiciului, însă nu reprezintă în toate situațiile criteriul suficient și obligatoriu de determinare a despăgubirilor. Relevanța acestui preț depinde de conținutul obligațiilor asumate prin contractul inițial, de natura pierderii invocate și de demonstrarea legăturii de cauzalitate dintre neexecutare și beneficiul pretins a fi fost pierdut.

78. Un alt principiu determinant pentru examinarea pretențiilor de despăgubire îl constituie necesitatea evitării reparării repetate a aceluiași prejudiciu. Atunci când

debitorul execută o prestație pecuniară destinată compensării consecințelor unei neexecutări contractuale, această prestație trebuie luată în considerare la determinarea întinderii prejudiciului rămas nereparat. Plata unei compensații nu exclude automat existența unor prejudicii suplimentare, însă creditorului îi revine sarcina de a demonstra că suma încasată nu a acoperit integral consecințele patrimoniale ale neexecutării și că despăgubirea suplimentară solicitată corespunde unei pierderi distincte ori unei părți a prejudiciului care continuă să subziste. În absența unei asemenea demonstrații, acordarea unor despăgubiri suplimentare ar putea conduce la compensarea repetată a aceleiași consecințe patrimoniale, rezultat incompatibil cu funcția reparatorie a răspunderii contractuale.

79. Judecătorul reține, de asemenea, că determinarea naturii juridice a sumei revendicate nu depinde exclusiv de denumirea atribuită acesteia de reclamant. Calificarea juridică a pretenției presupune examinarea circumstanțelor de fapt invocate, a interesului patrimonial a cărui protecție se urmărește și a modalității de calcul alese pentru determinarea despăgubirilor. Cu toate acestea, judecătorul nu poate substitui circumstanțele invocate de parte cu o altă situație de fapt și nici nu poate transforma o cerere de reparare a unei pierderi pretins suportate într-o pretenție autonomă de compensare a unui beneficiu nerealizat, în lipsa unei baze probatorii corespunzătoare. Prin urmare, atunci când reclamantul solicită o sumă cu titlu generic de prejudiciu material, judecătorul trebuie să stabilească dacă împrejurările invocate și probele administrate permit calificarea acesteia drept daună efectivă, profit ratat sau o altă consecință patrimonială reparabilă.

80. Aplicând aceste principii la obiectul litigiului, judecătorul constată că Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” a calificat inițial suma solicitată drept prejudiciu material cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale, raportând-o la suma de 120 EUR pretinsă de Mihail CIUBOTARU pentru diminuarea suprafeței apartamentului. Prin obiecțiile la referință, reclamanta a susținut ulterior că prejudiciul efectiv și profitul ratat ar fi ambele prezente în cauză (§ 49), fără să individualizeze însă un calcul distinct al profitului ratat sau să indice un avantaj comercial concret pe care nu l-ar fi obținut din cauza neexecutării. În aceste împrejurări, judecătorul urmează să examineze pretenția atât din perspectiva eventualei diminuări patrimoniale determinate de obligația de reducere a prețului față de cumpărător, cât și din perspectiva posibilității existenței unui beneficiu comercial nerealizat, fără a modifica obiectul acțiunii sau circumstanțele pe care reclamanta și-a întemeiat pretențiile.

C.2. Natura juridică a contractului de schimb și interpretarea obligațiilor asumate de părți

81. Aplicând principiile enunțate la circumstanțele cauzei, judecătorul consideră că soluționarea pretenției formulate impune, înainte de toate, determinarea conținutului obligațiilor asumate prin contractul nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, deoarece răspunderea contractuală nu poate fi stabilită exclusiv prin raportare la rezultatul economic urmărit de una dintre părți în relațiile sale ulterioare cu terții. Prin încheierea

unui contract, părțile își asumă prestații determinate și stabilesc echilibrul economic al raportului obligațional, iar întinderea răspunderii pentru neexecutare trebuie analizată în raport cu aceste prestații, cu scopul convenției și cu consecințele patrimoniale pe care neexecutarea le-a produs efectiv creditorului.

82. Din analiza clauzelor contractului nr. 1-200 din 7 septembrie 2020, judecătorul constată că acesta nu a avut ca obiect o simplă vânzare-cumpărare de apartamente, dar a reprezentat instrumentul juridic prin care părțile au convenit încetarea raporturilor rezultate din contractul de societate civilă încheiat la 13 iulie 2018 și repartizarea bunurilor patrimoniale rezultate din colaborarea lor. În această privință, punctul 2 al contractului stabilește că Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO" și-a executat obligația de investiție în mărime de 1.200.000 EUR, iar patrimoniul societății civile urma să fie împărțit în cote egale, fiecare parte dobândind dreptul asupra unei cote de 50% din construcția comercială nefinalizată, situată în municipiul Chișinău, bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, *****. Prin urmare, contractul din 7 septembrie 2020 trebuie interpretat în contextul stingerii unui raport patrimonial anterior și al substituirii dreptului reclamantei asupra unei cote din construcția comercială cu drepturi asupra unor bunuri imobile viitoare.

83. În continuarea acestui mecanism contractual, punctul 3 al contractului prevede transmiterea de către reclamantă a cotei sale de 50% din construcția comercială nefinalizată în schimbul bunurilor imobile viitoare individualizate la punctul 6, iar punctul 5 stabilește că, în urma semnării contractului, întreaga construcție comercială trece în proprietatea pârâtei. Astfel, reclamanta a renunțat la dreptul său de proprietate asupra unei cote dintr-un bun imobil determinat, iar în schimb a dobândit dreptul de a primi ansamblul bunurilor imobile viitoare convenite. Obiectul acestei operațiuni nu a constat în achitarea unui preț bănesc pentru fiecare metru pătrat, dar în transmiterea reciprocă a unor drepturi patrimoniale, evaluarea monetară fiind utilizată de părți pentru stabilirea echivalenței economice a prestațiilor.

84. Judecătorul acordă o semnificație determinantă punctelor 9 și 10 din contract, potrivit cărora bunurile imobile viitoare au fost evaluate la valoarea totală de 2.200.000 EUR, iar părțile au declarat că prestațiile supuse schimbului sunt echivalente valoric, convenind că nu se datorează nicio sultă (§ 59). Aceste prevederi confirmă că echivalența prestațiilor a fost stabilită global, în raport cu ansamblul bunurilor transmise, iar nu prin convenirea unui preț individual de comercializare pentru fiecare apartament. Prin urmare, valoarea de 2.200.000 EUR reprezintă un element de evaluare convențională a bunurilor supuse schimbului și nu poate fi confundată cu o obligație pecuniară a pârâtei de a achita reclamantei un anumit preț pentru fiecare unitate de suprafață.

85. În acest context, judecătorul respinge argumentul reclamantei potrivit căruia stabilirea unei valori monetare pentru bunurile schimbate ar transforma raportul juridic într-o operațiune echivalentă unei vânzări-cumpărări cu preț determinat. Într-adevăr, regulile contractului de vânzare-cumpărare sunt aplicabile în mod corespunzător contractului de schimb, iar fiecare parte are, în condițiile legii, drepturile și obligațiile unui vânzător în privința bunului transmis și ale unui cumpărător în privința bunului primit. Totuși, aplicarea corespunzătoare a acestor reguli nu înlătură particularitatea

esențială a schimbului, respectiv faptul că prestațiile principale constau în transmiterea reciprocă a bunurilor, iar nu în plata unui preț bănesc. Evaluarea bunurilor este necesară pentru determinarea echivalenței lor economice, dar nu schimbă natura juridică a prestației asumate de fiecare parte.

86. Totodată, judecătorul nu poate accepta interpretarea pârâtei potrivit căreia excluderea sultei ar înlătura, în mod absolut, orice răspundere pentru diminuarea suprafețelor bunurilor imobile viitoare. Lipsa sultei privește echivalența prestațiilor convenite la momentul încheierii contractului, iar nu dreptul unei părți de a primi o prestație necorespunzătoare caracteristicilor stabilite contractual. În condițiile în care bunurile imobile viitoare au fost individualizate inclusiv prin suprafețele proiectate, obligația de transmitere a acestora presupunea respectarea caracteristicilor convenite, în limitele regimului juridic aplicabil bunurilor aflate în construcție. Prin urmare, diminuarea suprafeței poate constitui o executare necorespunzătoare, independent de lipsa unei sulte, însă existența acestei neconformități nu determină automat cuantumul despăgubirilor care pot fi solicitate de creditor.

87. Judecătorul consideră relevante și condițiile în care bunurile urmau să fie executate și transmise. La momentul încheierii contractului de schimb, acestea se aflau în proces de construcție, iar suprafețele indicate aveau caracter proiectat, împrejurare confirmată atât de obiectul convenției, cât și de scrisoarea pârâtei din 11 martie 2026 (§ 65). Caracterul proiectat al suprafeței nu autorizează debitorul să transmită discreționar o prestație inferioară celei asumate, dar prezintă relevanță pentru determinarea modului de executare și a consecințelor juridice ale diferențelor rezultate după finalizarea construcției. În speță, diminuarea suprafeței apartamentului de la ***** m² la ***** m² a fost recunoscută de pârâtă și compensată printr-o prestație pecuniară, astfel încât nu se pune problema excluderii răspunderii numai pentru că bunul avea caracter viitor la momentul încheierii contractului.

88. Prin urmare, judecătorul constată că obligațiile asumate prin contractul de schimb trebuie interpretate în raport cu operațiunea patrimonială în ansamblu, cu valoarea convențională a prestațiilor și cu caracteristicile bunurilor imobile viitoare. Acest cadru contractual permite recunoașterea unei neexecutări în cazul diminuării suprafeței, fără a justifica însă transferarea automată asupra pârâtei a prețurilor stabilite ulterior de reclamantă în contractele de revânzare. Întinderea despăgubirilor trebuie determinată prin raportare la prejudiciul efectiv cauzat de neexecutare și la compensațiile deja executate, iar nu exclusiv prin diferența dintre valoarea convențională a bunurilor schimbate și prețul la care acestea au fost ulterior comercializate.

C.3. Executarea contractului de schimb, diminuarea suprafeței apartamentului și efectele plății compensatorii

89. În ceea ce privește executarea contractului de schimb, judecătorul constată că apartamentul *****, identificat ulterior cu nr. 313, a fost prevăzut inițial cu o suprafață de ***** m², iar la 17 iunie 2025 a fost transmis cumpărătorului Mihail CIUBOTARU cu suprafața efectivă de ***** m². Această diferență rezultă din coroborarea contractului de

schimb, a contractului de vânzare-cumpărare și a actului de predare-primire (§§ 59–63), înscrisuri care individualizează același bun imobil prin numărul cadastral *****. Prin urmare, diminuarea suprafeței cu 0,2 m² reprezintă o împrejurare demonstrată prin probe concordante, iar existența sa nu poate fi înlăturată prin argumentul general al pârâtei referitor la caracterul proiectat al suprafețelor bunurilor imobile viitoare.

90. Judecătorul reține că pârâta însăși a recunoscut diminuarea suprafețelor prin scrisoarea din 11 martie 2026. Din conținutul acesteia rezultă că pârâta a identificat diferențe între suprafețele proiectate și cele efective pentru ansamblul bunurilor imobile care constituiau obiectul contractului de schimb, stabilind o diminuare totală de 120,1 m², dintre care 26 m² în complexul din strada ***** și 94,1 m² în complexul din strada Calea Ieșilor (§ 65). Totodată, pârâta a raportat această diferență la valoarea totală a bunurilor prevăzută la punctul 9 din contract, determinând suma de 37.231 EUR, pe care a declarat că era dispusă să o achite necondiționat. Prin urmare, scrisoarea respectivă nu constituie numai o comunicare privind caracteristicile finale ale construcției, dar confirmă recunoașterea de către pârâtă a unei diferențe între prestația convenită și cea executată, precum și asumarea compensării valorice a acesteia.

91. Această recunoaștere prezintă relevanță pentru aprecierea argumentului pârâtei potrivit căruia reclamanta nu ar fi demonstrat existența unei neexecutări contractuale imputabile. În măsura în care pârâta a identificat diminuarea suprafețelor, a determinat valoarea acesteia și a efectuat ulterior plata compensatorie, judecătorul nu poate considera că neconformitatea invocată de reclamantă ar fi una pur ipotetică. Totodată, judecătorul nu poate accepta nici interpretarea reclamantei potrivit căreia această recunoaștere ar demonstra, prin ea însăși, existența unui prejudiciu în întregul cuantum rezultat din prețurile de revânzare a apartamentelor. Recunoașterea unei neconformități contractuale și recunoașterea unei obligații de compensare a valorii acesteia nu echivalează cu acceptarea oricărei metode de calcul al despăgubirilor propuse ulterior de creditor.

92. Din ordinul de plată nr. 14855 din 16 martie 2026 rezultă că pârâta a transferat reclamantei suma de 746.031,05 MDL, indicând drept destinație a plății compensarea diferențelor de suprafață a bunurilor imobile prevăzute în contractul din 7 septembrie 2020, conform scrisorii din 11 martie 2026 (§ 66). În aprecierea judecătorului, destinația plății prezintă o importanță determinantă pentru stabilirea naturii juridice a prestației executate, întrucât identifică expres raportul contractual în temeiul căruia pârâta a efectuat plata și consecința patrimonială pe care a urmărit să o compenseze. Astfel, suma transferată nu reprezintă o plată efectuată în temeiul contractelor de revânzare încheiate de reclamantă cu terțe persoane, dar o prestație pecuniară destinată compensării diminuării suprafețelor bunurilor imobile care constituiau obiectul contractului de schimb.

93. Judecătorul constată că reclamanta a confirmat încasarea acestei plăți și a atribuit suma de 62 EUR diminuării suprafeței apartamentului înstrăinat lui Mihail CIUBOTARU, reducând corespunzător cuantumul pretențiilor formulate (§§ 12–16). Această conduită procesuală prezintă relevanță deoarece demonstrează că reclamanta însăși a tratat suma achitată de pârâtă ca pe o prestație destinată reparării, cel puțin

parțiale, a consecințelor diminuării suprafeței. În consecință, dezacordul dintre părți nu mai privește existența unei obligații de compensare a valorii suprafeței lipsă, dar întinderea prejudiciului reparabil și posibilitatea de a solicita o despăgubire suplimentară, determinată prin raportare la prețul stabilit în contractul de vânzare-cumpărare.

94. În această privință, judecătorul observă că suma totală de 37.231 EUR a fost determinată de pârâtă pentru o diminuare globală de 120,1 m², rezultând o valoare medie aproximativă de 310 EUR pentru un metru pătrat. Pentru apartamentul care constituie obiectul litigiului, diferența de 0,2 m² corespunde unei compensații de 62 EUR. Această valoare este distinctă de prețul de 600 EUR pentru un metru pătrat, convenit între reclamantă și Mihail CIUBOTARU, deoarece rezultă din evaluarea prestației în cadrul contractului de schimb, iar nu din prețul de comercializare stabilit ulterior. Prin urmare, cele două valori nu exprimă în mod necesar aceeași realitate economică și nu pot fi substituite automat una alteia pentru determinarea despăgubirilor.

95. Judecătorul consideră că diferența dintre valoarea utilizată pentru compensarea diminuării suprafeței și prețul de revânzare nu poate fi apreciată în afara contextului contractual în care fiecare valoare a fost stabilită. În cadrul contractului de schimb, părțile au convenit asupra echivalenței economice a prestațiilor globale, valoarea bunurilor imobile viitoare fiind determinată la 2.200.000 EUR, fără achitarea unei sulte. În cadrul contractului de vânzare-cumpărare încheiat ulterior, reclamanta a stabilit un preț de comercializare pentru un apartament individual, în condițiile propriei activități economice. Împrejurarea că prețul convenit cu cumpărătorul depășește valoarea economică unitară utilizată la compensarea suprafeței lipsă nu demonstrează, prin ea însăși, că reclamanta a suportat o pierdere corespunzătoare diferenței dintre aceste valori.

96. Totodată, judecătorul nu poate considera că plata efectuată la 16 martie 2026 exclude, în mod automat, existența oricărui prejudiciu suplimentar. În principiu, repararea consecințelor unei neexecutări contractuale poate impune compensarea unor pierderi care depășesc valoarea directă a prestației neexecutate, dacă acestea sunt demonstrate și se află într-o legătură de cauzalitate suficientă cu neexecutarea. În speță însă, reclamanta nu a prezentat o evaluare distinctă a unui asemenea prejudiciu și nu a explicat, prin raportare la circumstanțele concrete ale executării contractului, de ce suma de 62 EUR ar fi insuficientă pentru compensarea valorii suprafeței lipsă, dincolo de faptul că apartamentul a fost revândut la un preț superior valorii utilizate pentru calcularea compensației. Prin urmare, existența unui prejudiciu suplimentar nu poate fi dedusă exclusiv din comparația aritmetică dintre cele două valori.

97. În ceea ce privește argumentul pârâtei potrivit căruia plata ar fi fost efectuată exclusiv ca manifestare de bună-credință și pentru soluționarea amiabilă a divergențelor, judecătorul constată că această afirmație trebuie apreciată în raport cu conținutul obiectiv al înscrisurilor, dar nu numai cu calificarea juridică atribuită ulterior de partea care a efectuat plata. Scrisoarea din 11 martie 2026 identifică diminuarea suprafețelor, stabilește valoarea compensației și recunoaște existența unei datorii, iar ordinul din 16 martie 2026 confirmă efectuarea transferului în scopul compensării diferențelor respective. În consecință, aceste înscrisuri demonstrează existența și executarea unei prestații compensatorii determinate, indiferent de motivația comercială suplimentară a pârâtei de a

evita continuarea litigiului. Totuși, această constatare nu poate fi extinsă până la recunoașterea unei obligații de despăgubire calculate potrivit prețului de revânzare, deoarece un asemenea angajament nu rezultă din conținutul înscrisurilor.

98. Prin urmare, judecătorul constată că diminuarea suprafeței apartamentului a reprezentat o abatere de la caracteristicile cantitative convenite prin contractul de schimb, iar pârâta a recunoscut și a compensat valoarea acestei diferențe în raport cu evaluarea prestațiilor din contractul inițial. Problema rămasă în litigiu constă în determinarea existenței unei pierderi suplimentare de 58 EUR, care să nu fi fost acoperită prin prestația compensatorie executată și care să constituie consecința patrimonială a neexecutării imputabile pârâtei. Această problemă urmează să fie examinată în raport cu contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU, cu obligația de reducere a prețului invocată de reclamantă și cu probele privind executarea acesteia.

C.4. Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU și existența prejudiciului patrimonial pretins de reclamantă

99. În examinarea prejudiciului pretins, judecătorul acordă o importanță determinantă contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-238 din 2 februarie 2021, încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE”, în calitate de vânzător, și Mihail CIUBOTARU, în calitate de cumpărător. Din acest contract rezultă că reclamanta a înstrăinat apartamentul *****, cu suprafața proiectată de ***** m², pentru prețul total de 40.500 EUR, stabilind valoarea unui metru pătrat la 600 EUR (§ 60). În consecință, suma de 120 EUR solicitată inițial de reclamantă în prezenta cauză nu rezultă din evaluarea bunurilor în cadrul contractului de schimb, dar din prețul convenit în contractul de vânzare-cumpărare ulterior, prin înmulțirea suprafeței lipsă de 0,2 m² cu valoarea unitară de 600 EUR.

100. Judecătorul consideră necesară examinarea punctului 4.2 al contractului de vânzare-cumpărare, potrivit căruia, în cazul în care măsurările cadastrale stabilesc o suprafață efectivă mai mică decât suprafața prevăzută contractual, cumpărătorul poate solicita reducerea corespunzătoare a prețului sau poate declara rezoluțiunea contractului, atunci când diminuarea suprafeței împiedică utilizarea bunului conform destinației pentru care a fost procurat (§ 61). Din conținutul acestei clauze rezultă că părțile au prevăzut expres posibilitatea apariției unei diferențe între suprafața proiectată și cea efectivă și au reglementat mijloacele juridice de apărare ale cumpărătorului pentru o asemenea situație. Prin urmare, cererea formulată de Mihail CIUBOTARU la 18 august 2025 nu poate fi calificată drept o solicitare lipsită de orice temei contractual, întrucât dreptul de a pretinde reducerea corespunzătoare a prețului a fost prevăzut chiar prin convenția încheiată cu reclamanta.

101. Totuși, existența unei clauze contractuale care conferă cumpărătorului dreptul de a solicita reducerea prețului nu echivalează automat cu demonstrarea unui prejudiciu suportat de vânzător în raportul său cu o altă persoană. Judecătorul trebuie să distingă între dreptul cumpărătorului de a solicita ajustarea prețului și consecințele patrimoniale ale exercitării acestui drept asupra situației reclamantei. În prima situație, obiectul

examinării îl constituie neconformitatea dintre suprafața prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare și suprafața efectivă a bunului transmis. În cea de-a doua situație, care interesează prezenta cauză, trebuie stabilit dacă solicitarea cumpărătorului a determinat o diminuare patrimonială a reclamantei, dacă aceasta continuă să subziste după plata compensatorie efectuată de pârâtă și dacă întinderea sa poate fi atribuită executării necorespunzătoare a contractului de schimb.

102. În acest sens, judecătorul constată că, la 17 iunie 2025, apartamentul a fost transmis lui Mihail CIUBOTARU cu suprafața efectivă de ***** m², iar la 18 august 2025 cumpărătorul a solicitat restituirea sumei de 120 EUR (§§ 62–63). Această succesiune de împrejurări confirmă existența unei diferențe de suprafață și formularea unei pretenții de reducere a prețului. Totuși, din înscrisurile administrate nu rezultă că reclamanta a restituit suma solicitată, că părțile contractului de vânzare-cumpărare au convenit asupra unei reduceri efective a prețului sau că obligația de restituire a fost stabilită printr-un act juridic ulterior care să determine întinderea definitivă a pasivului patrimonial al reclamantei.

103. Judecătorul acordă relevanță explicațiilor prezentate de reclamantă în obiecțiile la referință, potrivit cărora aceasta nu a achitat suma solicitată de Mihail CIUBOTARU deoarece nu dispunea de resurse financiare suficiente, iar în acest scop ar fi propus pârâtei încheierea unui acord trilateral prin care suma să fie achitată direct cumpărătorului (§ 42). Aceste explicații confirmă că reclamanta nu a executat obligația de restituire invocată drept temei al prejudiciului, însă neexecutarea plății nu constituie, prin ea însăși, un argument suficient pentru respingerea pretenției. O obligație patrimonială certă poate reprezenta un pasiv al patrimoniului creditorului chiar înainte de executarea efectivă a acesteia, motiv pentru care judecătorul trebuie să verifice dacă, în împrejurările concrete ale cauzei, solicitarea cumpărătorului a determinat existența unei datorii certe și dacă această datorie justifică despăgubirea suplimentară solicitată de reclamantă.

104. Din această perspectivă, judecătorul constată că dreptul cumpărătorului de a solicita reducerea prețului este prevăzut la punctul 4.2 al contractului din 2 februarie 2021, iar existența unei diferențe de suprafață este confirmată prin actul de predare-primire. Totuși, reclamanta nu a demonstrat modul în care această clauză contractuală ar determina, în raportul său cu pârâta, o obligație de compensare a întregii valori de 120 EUR, independent de plata deja efectuată pentru aceeași diminuare de suprafață. În particular, nu a fost demonstrat că pârâta și-ar fi asumat obligația de a garanta prețul de comercializare al apartamentului sau de a suporta orice reducere de preț convenită de reclamantă cu un cumpărător ulterior. Prin urmare, chiar existența unui drept contractual al cumpărătorului la reducerea prețului nu justifică, fără o analiză suplimentară, transferarea integrală asupra pârâtei a consecințelor economice rezultate din condițiile contractului de revânzare.

105. Judecătorul consideră că acest aspect este determinant, deoarece prețul de 600 EUR pentru un metru pătrat a fost stabilit în cadrul raportului contractual dintre reclamantă și Mihail CIUBOTARU, dar nu în cadrul contractului de schimb încheiat cu pârâta. Societatea cu Răspundere Limitată „INAMSTRO” nu a participat, în calitate de

parte contractantă, la determinarea acestui preț și nu și-a asumat, prin contractul de schimb, obligația de a garanta rezultatul economic al revânzării fiecărui apartament. Totuși, caracterul distinct al raporturilor contractuale nu exclude, în principiu, posibilitatea ca o neexecutare contractuală să producă prejudicii în patrimoniul creditorului prin intermediul obligațiilor asumate de acesta față de terțe persoane. Pentru repararea unor asemenea prejudicii este necesar însă ca pierderea să fie demonstrată și să se afle într-o legătură de cauzalitate suficientă cu neexecutarea, iar cuantumul despăgubirilor să nu depășească prejudiciul rămas nereparat.

106. În acest context, judecătorul respinge interpretarea pârâtei potrivit căreia contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU ar fi lipsit de orice relevanță juridică pentru determinarea prejudiciului rezultat din executarea necorespunzătoare a contractului de schimb. Contractul ulterior prezintă relevanță deoarece permite identificarea modului în care reclamanta a valorificat bunul imobil și a obligațiilor pe care și le-a asumat față de cumpărător. Totuși, relevanța probatorie a acestui contract nu presupune că toate obligațiile rezultate din el devin automat obligații ale pârâtei. Judecătorul trebuie să determine dacă obligațiile respective au generat un prejudiciu efectiv, care este întinderea acestuia și dacă există un temei juridic pentru atribuirea sa debitorului din contractul inițial.

107. Totodată, judecătorul reține și conținutul actului nr. 05/106/25 din 17 iunie 2025, prin care apartamentul a fost transmis direct de pârâtă cumpărătorului Mihail CIUBOTARU. Din acest înscris rezultă că suprafața efectivă de ***** m² a fost individualizată expres la momentul predării, iar beneficiarul a confirmat recepționarea bunului și lipsa obiecțiilor față de executant. Prin urmare, actul de predare-primire demonstrează că diferența de suprafață era cunoscută la momentul transmiterii bunului și că acesta a fost recepționat în condițiile indicate în înscris.

108. În ceea ce privește argumentul pârâtei potrivit căruia acceptarea apartamentului fără rezerve ar exclude orice drept ulterior la despăgubire, judecătorul constată că această interpretare nu poate fi reținută în forma propusă. Actul de predare-primire a fost semnat de pârâtă și de Mihail CIUBOTARU, iar nu de reclamantă, împrejurare invocată în mod întemeiat de aceasta prin obiecțiile la referință (§ 47). În consecință, declarațiile cumpărătorului privind recepționarea apartamentului nu pot fi atribuite automat reclamantei și nu constituie, prin ele însele, dovada renunțării acesteia la drepturile rezultate din contractul de schimb. De asemenea, acceptarea bunului cu suprafața finală indicată în act nu înlătură automat dreptul cumpărătorului de a solicita reducerea prețului, drept reglementat distinct prin punctul 4.2 al contractului de vânzare-cumpărare.

109. Totuși, judecătorul consideră că înscrisul respectiv prezintă relevanță pentru stabilirea naturii și întinderii obligațiilor dintre persoanele implicate. În condițiile în care cumpărătorul a recepționat apartamentul cu suprafața efectivă cunoscută, iar ulterior a formulat o cerere de reducere a prețului, această solicitare trebuie examinată în contextul raportului contractual dintre cumpărător și vânzător. Ea nu poate fi transformată automat într-un prejudiciu al reclamantei, imputabil pârâtei, fără verificarea consecințelor sale

patrimoniale și a raportului dintre suma pretinsă de cumpărător și compensația deja achitată pentru aceeași diferență de suprafață.

110. Este de menționat și faptul că reclamanta a încasat prețul integral al apartamentului, în mărime de 40.500 EUR, împrejurare confirmată prin înscrisurile referitoare la decontările reciproce și prin poziția procesuală a reclamantei (§ 41). Prin urmare, la momentul examinării cauzei, reclamanta nu a demonstrat diminuarea prețului efectiv încasat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare. Dimpotrivă, din înscrisurile prezentate rezultă că avantajul economic urmărit prin revânzare s-a materializat prin încasarea prețului contractual, iar ulterior reclamanta a beneficiat și de compensația aferentă diminuării suprafeței, achitată de pârâtă.

111. Această împrejurare nu înlătură posibilitatea existenței unui pasiv patrimonial rezultat din dreptul cumpărătorului de a solicita reducerea prețului, dar impune o verificare riguroasă a caracterului cert și a întinderii prejudiciului invocat. În speță, reclamanta a prezentat solicitarea cumpărătorului privind restituirea sumei de 120 EUR, însă nu a demonstrat că obligația sa patrimonială față de acesta a fost executată sau că diferența rămasă după plata compensatorie de 62 EUR a produs o diminuare suplimentară a patrimoniului său, care să justifice angajarea răspunderii pârâtei în cuantumul solicitat. În particular, nu au fost prezentate probe privind existența unei pierderi economice distincte de valoarea suprafeței lipsă, deja compensată în raportul contractual inițial.

112. Prin urmare, judecătorul constată că reclamanta a demonstrat existența unei neconformități cantitative și a unei solicitări de reducere a prețului formulate de cumpărător, însă nu a demonstrat în mod suficient că aceste împrejurări au produs, după plata compensatorie, un prejudiciu patrimonial suplimentar de 58 EUR, aflat în legătură de cauzalitate directă cu executarea necorespunzătoare a contractului de schimb. Această concluzie nu se întemeiază pe negarea drepturilor cumpărătorului rezultate din contractul de vânzare-cumpărare, dar pe lipsa demonstrării condițiilor necesare pentru atribuirea sumei suplimentare solicitate pârâtei în cadrul prezentului raport litigios.

C.5. Cu privire la posibilitatea calificării sumei revendicate drept profit ratat

113. Judecătorul consideră necesară examinarea distinctă a argumentului reclamantei potrivit căruia prejudiciul cauzat prin diminuarea suprafeței apartamentului ar cuprinde atât dauna efectivă, cât și profitul ratat. Această susținere a fost formulată prin obiecțiile la referință (§ 49), în cadrul cărora reclamanta a invocat că pârâta a executat parțial și tardiv obligațiile contractuale, că diminuarea suprafeței bunului imobil constituie o consecință directă a neexecutării și că prejudiciul rezultat ar fi trebuit compensat integral. Totuși, judecătorul constată că reclamanta nu a individualizat un calcul distinct al profitului ratat, suma solicitată continuând să reprezinte diferența dintre valoarea de 120 EUR, determinată potrivit prețului de revânzare, și compensația de 62 EUR achitată de pârâtă pentru aceeași diminuare de suprafață.

114. În această privință, judecătorul reține că profitul ratat presupune existența unui avantaj patrimonial pe care creditorul l-ar fi obținut în mod rezonabil dacă obligația contractuală ar fi fost executată corespunzător, dar de care a fost lipsit din cauza

neexecutării. Pentru stabilirea acestuia, nu este suficientă constatarea existenței unei diferențe între valoarea convențională a unui bun și prețul la care acesta ar fi putut fi comercializat. Creditorul trebuie să demonstreze că beneficiul invocat nu s-a realizat efectiv, că realizarea acestuia era suficient de probabilă și că neexecutarea obligației reprezintă cauza pierderii sale. În consecință, profitul ratat nu poate fi identificat printr-un simplu calcul aritmetic, fără examinarea modului în care neexecutarea a afectat rezultatul economic al operațiunii contractuale.

115. Raportând aceste principii la circumstanțele cauzei, judecătorul constată că reclamanta a valorificat apartamentul ***** prin contractul de vânzare-cumpărare din 2 februarie 2021, încheiat pentru prețul total de 40.500 EUR, corespunzător suprafeței proiectate de ***** m². Din înscrisurile administrate și din poziția procesuală a reclamantei rezultă că prețul a fost achitat integral, iar cumpărătorului i-a fost transmis ulterior apartamentul cu suprafața efectivă de ***** m² (§§ 60–63). Prin urmare, venitul contractual urmărit de reclamantă prin înstrăinarea apartamentului a fost realizat, iar diminuarea suprafeței nu a împiedicat încasarea prețului convenit.

116. Judecătorul observă că reclamanta nu a susținut și nu a demonstrat că apartamentul ar fi putut fi înstrăinat la un preț superior celui de 40.500 EUR dacă suprafața efectivă ar fi corespuns integral suprafeței proiectate. De asemenea, aceasta nu a prezentat probe potrivit cărora diminuarea suprafeței ar fi împiedicat încheierea unui alt contract, ar fi determinat pierderea unui cumpărător sau ar fi redus posibilitatea de valorificare a bunului. Dimpotrivă, apartamentul a fost înstrăinat la prețul convenit, iar diferența de suprafață a determinat ulterior formularea unei solicitări de reducere a prețului, care constituie o problemă juridică distinctă de pierderea unui profit comercial.

117. În aceste condiții, judecătorul consideră că suma solicitată de Mihail CIUBOTARU nu poate fi calificată automat drept profit ratat al reclamantei. În măsura în care cumpărătorul ar obține reducerea prețului și restituirea unei părți din suma achitată, consecința patrimonială ar putea consta în diminuarea venitului realizat de vânzător sau în apariția unei obligații patrimoniale corespunzătoare. Totuși, această situație ar trebui examinată din perspectiva daunei efective și a obligației de restituire, iar nu confundată cu un profit care nu ar fi fost realizat. În speță, reclamanta a solicitat compensarea unei sume corespunzătoare prețului contractual al suprafeței lipsă, fără să demonstreze existența unui avantaj comercial suplimentar pe care l-ar fi pierdut din cauza executării necorespunzătoare.

118. Judecătorul consideră relevantă, în acest context, diferența dintre valoarea economică a bunurilor imobile stabilită în cadrul contractului de schimb și prețul ulterior de comercializare. Din contractul din 7 septembrie 2020 rezultă că părțile au evaluat global prestațiile reciproce la câte 2.200.000 EUR și au exclus achitarea unei sulte (§ 59). Ulterior, reclamanta a înstrăinat apartamentul pentru prețul de 600 EUR/m², valoare superioară celei utilizate pentru determinarea compensației aferente diminuării suprafeței. Această diferență demonstrează că operațiunea de revânzare a fost realizată în condiții economice distincte de cele ale schimbului inițial, însă nu demonstrează, prin ea însăși, existența unui profit pierdut.

119. Instanța subliniază că obținerea unui avantaj economic prin revânzarea bunurilor dobândite în temeiul unui contract de schimb reprezintă o manifestare legitimă a libertății contractuale și a activității comerciale. Totuși, acest avantaj nu poate fi transferat automat în sarcina cocontractantului inițial sub forma unor despăgubiri suplimentare, în absența demonstrării faptului că neexecutarea obligației a împiedicat realizarea lui. În speță, reclamanta a realizat prețul convenit prin contractul de vânzare-cumpărare, iar ulterior a încasat compensația pentru suprafața lipsă. Prin urmare, simpla diferență dintre valoarea utilizată pentru compensarea diminuării suprafeței și prețul de revânzare nu reprezintă, în sine, un avantaj economic nerealizat.

120. Totodată, judecătorul nu consideră că existența unui rezultat economic pozitiv al operațiunii de revânzare ar exclude, în mod absolut, posibilitatea unui prejudiciu. O operațiune comercială poate fi profitabilă și, concomitent, o neexecutare contractuală poate produce pierderi distincte. Totuși, pentru angajarea răspunderii este necesară identificarea concretă a acestor pierderi, iar nu prezumarea lor din diferența dintre prețul de dobândire și prețul de înstrăinare. În prezenta cauză, reclamanta nu a demonstrat că diferența suplimentară de 58 EUR corespunde unui profit pe care nu l-a realizat și nici că aceasta reprezintă o parte a beneficiului comercial efectiv pierdut ca urmare a diminuării suprafeței.

121. În consecință, judecătorul constată că susținerea reclamantei privind existența profitului ratat nu este susținută prin probe care să permită identificarea unui avantaj patrimonial nerealizat, distinct de valoarea diminuării suprafeței pentru care pârâta a efectuat deja o plată compensatorie. În aceste împrejurări, suma solicitată nu poate fi calificată drept profit ratat numai pentru că rezultă din aplicarea prețului de revânzare asupra suprafeței lipsă, iar pretenția de despăgubire nu poate fi admisă pe acest temei.

122. Judecătorul consideră necesară și examinarea obiecției reclamantei privind depunerea tardivă a referinței. Prin obiecțiile din 3 iunie 2026, reclamanta a susținut că încheierea din 6 martie 2026, prin care cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă, a fost comunicată pârâtei în aceeași zi, iar termenul de 30 de zile acordat pentru depunerea referinței s-ar fi împlinit la 6 aprilie 2026. În consecință, reclamanta a considerat că referința depusă la 27 mai 2026 a fost prezentată cu omiterea termenului de decădere stabilit de judecător și a solicitat înlăturarea argumentelor formulate de pârâtă.

123. Judecătorul reține că procedura cererilor cu valoare redusă urmărește examinarea cauzelor într-un cadru procesual simplificat, prin stabilirea unor termene pentru prezentarea pozițiilor procesuale și a probelor, fără ca această particularitate să înlăture obligația instanței de a soluționa cauza în conformitate cu legea și cu materialele administrate în mod valabil. În consecință, eventuala depunere tardivă a referinței poate produce efectele procedurale prevăzute de lege, însă nu determină automat temeinicia pretenției reclamantei și nici nu exonerează judecătorul de obligația verificării condițiilor răspunderii contractuale. Lipsa unei apărări depuse în termen nu echivalează cu recunoașterea prejudiciului și nu poate transforma o pretenție nedemonstrată într-o creanță exigibilă.

124. În speță, judecătorul constată că reclamanta a contestat respectarea termenului de depunere a referinței, iar această obiecție trebuie apreciată în raport cu dovada comunicării cererii de chemare în judecată și a încheierii din 6 martie 2026. Totodată, judecătorul reține că împrejurările determinante pentru soluționarea cauzei rezultă, în principal, din înscrisurile prezentate de reclamantă, respectiv contractul de schimb, contractul de vânzare-cumpărare, actul de predare-primire, solicitarea cumpărătorului, scrisoarea pârâtei din 11 martie 2026 și ordinul de plată din 16 martie 2026. Prin urmare, chiar în ipoteza în care referința ar fi apreciată ca fiind depusă după expirarea termenului procedural, această împrejurare nu ar înlătura necesitatea examinării probelor menționate și a stabilirii existenței prejudiciului invocat de reclamantă.

125. Judecătorul subliniază că argumentele juridice referitoare la natura contractului de schimb, la condițiile răspunderii contractuale și la necesitatea demonstrării prejudiciului nu pot fi înlăturate exclusiv pentru că au fost formulate într-o referință depusă tardiv. Aplicarea normelor juridice relevante aparține judecătorului, care este obligat să stabilească regimul juridic al raportului litigios în baza circumstanțelor demonstrate. Aceasta nu presupune înlăturarea efectelor unei eventuale decăderi procesuale în privința prezentării unor probe sau invocării unor fapte noi, dar confirmă că soluția asupra pretenției trebuie să rezulte din aplicarea legii la materialul probator admisibil, iar nu din simpla sancționare a conduitei procedurale a uneia dintre părți.

126. În ceea ce privește argumentul reclamantei că pârâta ar fi recunoscut integral prejudiciul prin scrisoarea din 11 martie 2026 și prin plata efectuată la 16 martie 2026, judecătorul constată că acesta nu poate fi reținut în întinderea propusă. Înscrisurile respective confirmă recunoașterea diminuării suprafețelor și executarea unei prestații compensatorii în raport cu valoarea bunurilor prevăzută în contractul de schimb, însă nu demonstrează asumarea obligației de a compensa diferența dintre această valoare și prețul de revânzare stabilit de reclamantă cu Mihail CIUBOTARU. Prin urmare, recunoașterea unei neexecutări contractuale și a consecințelor sale patrimoniale directe nu poate fi confundată cu recunoașterea oricărui cuantum suplimentar pretins de creditor.

127. Judecătorul nu reține nici argumentul pârâtei potrivit căruia inexistența unei plăți efective către cumpărător ar exclude, în mod absolut, existența unui prejudiciu. După cum s-a arătat anterior, o obligație patrimonială certă poate constitui o daună reparabilă chiar înainte de executarea ei efectivă. Totuși, în prezenta cauză, reclamanta nu a demonstrat existența unui prejudiciu suplimentar de 58 EUR, distinct de valoarea diminuării suprafeței deja compensate de pârâtă. Prin urmare, respingerea acțiunii nu se întemeiază exclusiv pe absența unei plăți către Mihail CIUBOTARU, dar pe lipsa demonstrării unei consecințe patrimoniale suplimentare, imputabile pârâtei în cuantumul solicitat.

128. În aceeași ordine de idei, judecătorul respinge interpretarea pârâtei potrivit căreia lipsa sultei ar exclude orice răspundere pentru diminuarea suprafețelor bunurilor imobile viitoare. Contractul de schimb a generat obligația de transmitere a unor bunuri individualizate, iar existența unor diferențe între suprafețele proiectate și cele efective poate constitui o executare necorespunzătoare. Totuși, în speță, această neconformitate a fost recunoscută și compensată în raport cu evaluarea prestațiilor din contractul inițial, iar

reclamanta nu a demonstrat existența unei pierderi suplimentare care să justifice aplicarea unui alt criteriu de evaluare a despăgubirilor.

129. Judecătorul reține argumentul pârâtei referitor la actul de verificare a decontărilor reciproce din 27 mai 2026, prin care aceasta a susținut că obligațiile pecuniare dintre părți ar fi fost stinse integral. Totuși, un act de verificare a decontărilor reciproce trebuie apreciat în raport cu operațiunile economice și obligațiile efectiv reflectate în acesta, iar existența unui sold contabil nul nu exclude automat posibilitatea unor pretenții de despăgubire rezultate din executarea necorespunzătoare a unui contract. În consecință, judecătorul nu poate considera că inexistența unui sold contabil datorat ar constitui, prin ea însăși, un temei suficient pentru respingerea unei acțiuni privind repararea prejudiciului. Relevanța acestui înscris trebuie raportată la celelalte probe, în special la plata compensatorie efectuată și la lipsa demonstrării prejudiciului suplimentar solicitat.

130. Totodată, judecătorul nu poate accepta argumentul reclamantei potrivit căruia împrejurarea că pârâta activează de mai mulți ani în domeniul construcțiilor și putea prevedea existența unor diferențe de suprafață ar fi suficientă pentru admiterea despăgubirilor solicitate. Caracterul previzibil al unei neexecutări sau al consecințelor sale patrimoniale reprezintă un element relevant al răspunderii contractuale, însă nu substituie demonstrarea prejudiciului și a întinderii acestuia. În speță, pârâta a recunoscut diminuarea suprafețelor și a compensat valoarea acestora, iar reclamanta nu a demonstrat că diferența suplimentară de 58 EUR reprezintă un prejudiciu cert și nereparat. Prin urmare, posibilitatea prevederii unor diferențe de suprafață nu justifică, prin ea însăși, acordarea unor despăgubiri suplimentare calculate potrivit prețului de revânzare.

131. În ceea ce privește argumentul reclamantei referitor la executarea tardivă a contractului de schimb, judecătorul constată că aceasta a invocat depășirea termenului contractual de finalizare a construcției și transmitere a bunului imobil. Totuși, suma revendicată nu a fost determinată prin raportare la durata întârzierii și nici la consecințele patrimoniale ale imposibilității utilizării sau comercializării apartamentului în perioada respectivă. Dimpotrivă, pretenția a fost calculată exclusiv în raport cu diferența de suprafață. În aceste condiții, existența unei eventuale întârzieri contractuale nu poate constitui, în lipsa unui prejudiciu distinct invocat și demonstrat, temei pentru admiterea despăgubirii solicitate în cuantumul de 58 EUR.

132. Sintetizând circumstanțele constatate, judecătorul reține că reclamanta a transmis pârâtei cota de 50% din construcția comercială nefinalizată în schimbul unor bunuri imobile viitoare, evaluate global la 2.200.000 EUR, fără achitarea unei sulte; ulterior, a valorificat apartamentul ***** printr-un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu Mihail CIUBOTARU pentru prețul de 40.500 EUR; apartamentul a fost transmis cumpărătorului cu o diminuare de suprafață de 0,2 m²; pârâta a recunoscut această diminuare și a efectuat o plată compensatorie de 62 EUR pentru apartamentul în litigiu; iar reclamanta nu a demonstrat existența unui prejudiciu suplimentar de 58 EUR, distinct de valoarea suprafeței lipsă deja compensată.

133. Judecătorul consideră că această succesiune de împrejurări confirmă existența unei neexecutări parțiale a obligației contractuale, dar nu demonstrează existența tuturor

condițiilor necesare pentru angajarea răspunderii pârâtei în cuantumul suplimentar solicitat. În particular, reclamanta nu a demonstrat că suma de 58 EUR reprezintă o pierdere patrimonială efectivă, o obligație certă de restituire rămasă în sarcina sa și imputabilă pârâtei ori un profit nerealizat ca urmare a executării necorespunzătoare a contractului de schimb. Diferența dintre valoarea utilizată pentru compensarea suprafeței lipsă și prețul de revânzare constituie o diferență între două evaluări economice realizate în raporturi contractuale distincte, fără ca aceasta să reprezinte automat un prejudiciu reparabil.

134. În aprecierea judecătorului, scopul răspunderii contractuale este restabilirea situației patrimoniale afectate prin neexecutare, iar nu acordarea unui beneficiu patrimonial care depășește consecințele prejudiciabile demonstrate. În prezenta cauză, reclamanta a valorificat comercial apartamentul, a încasat prețul convenit cu cumpărătorul și a beneficiat ulterior de compensația acordată de pârâtă pentru diferența de suprafață. În lipsa probelor privind existența unui prejudiciu suplimentar, acordarea unei despăgubiri determinate exclusiv prin raportare la prețul de revânzare ar depăși funcția reparatorie a răspunderii contractuale.

135. Prin urmare, judecătorul conchide că pretenția Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” privind încasarea sumei de 58 EUR, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

D. Cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată

136. În ceea ce privește cheltuielile de judecată, judecătorul constată că reclamanta a solicitat încasarea de la pârâtă a taxei de stat în mărime de 500 MDL și a taxei de timbru în mărime de 200 MDL, achitate în legătură cu depunerea cererii de chemare în judecată. Aceste pretenții trebuie examinate în raport cu rezultatul soluționării cauzei și cu regulile procedurale privind repartizarea cheltuielilor de judecată între participanții la proces.

137. Potrivit regulii prevăzute la art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, partea care a pierdut procesul poate fi obligată să compenseze cheltuielile de judecată suportate de partea care a avut câștig de cauză, în condițiile prevăzute de lege. În speță, întrucât cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă integral, nu există temei pentru obligarea pârâtei la compensarea taxei de stat achitate de reclamantă. Totodată, în privința taxei de timbru, judecătorul reține regimul legal distinct al acesteia, care nu justifică recuperarea sumei respective de la pârâtă în împrejurările prezentei cauze.

138. În consecință, judecătorul va respinge și pretențiile reclamantei privind compensarea cheltuielilor de judecată, acestea urmând să rămână în sarcina părții care le-a suportat.

139. Pentru considerentele expuse, judecătorul ajunge la concluzia că acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE” împotriva Societății Comerciale „INAMSTRO” Societate cu Răspundere Limitată, cu participarea intervenientului accesoriu Mihail CIUBOTARU, privind încasarea prejudiciului material

în mărime de 58 EUR și compensarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral.

În conformitate cu prevederile articolelor 236, 238–241, 255, 276[2]-276[4] din Codul de procedură civilă, judecătorul,-

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. ALLIANCE" împotriva Societății Comerciale „INAMSTRO" Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Mihail CIUBOTARU, privind încasarea sumei de 58 EUR, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și compensarea cheltuielilor de judecată, ***se respinge ca neîntemeiată***.

Se explică participanților la proces că instanța va întocmi hotărârea integrală în cazul în care, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, aceștia vor solicita în mod expres acest lucru sau dacă, în același termen, va fi depusă cerere de apel.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii.

Cererea de apel se depune la Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

Judecătorul,
Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

Ion BOCAN