dosarul nr. 2-12811/24
2-24108074-12-2-25092024-1

Hotărâre
În numele Legii

14 mai 2025 mun. Chişinău

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

examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Jighili Tatiana împotriva SRL ”Braus Imobiliare”, intervenient Covalenco Evghenii cu privire la încasarea diferenței de plată achitate pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, încasarea dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă:

La data de 25 septembrie 2024 Tatiana Jighili a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Braus Imobiliare”, intervenient Covalenco Evghenii cu privire la încasarea diferenței de plată achitate pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, încasarea dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 03 noiembrie 2022 a fost încheiat un contract de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție, prin care SRL „Braus Imobiliare”, în calitate de vânzător, s-a obligat să asigure construirea unui bun imobil și să-l predea în proprietatea cumpărătorilor a cet. Evghenii Covalenco și cet. Tatiana Jighili, iar ultimii s-au obligat să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

Potrivit contractului, bunul imobil ce urma a fi construit din contul și pentru cumpărător în mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. ***** trebuia să cuprindă - o încăpere izolată cu destinație locativă, apartamentul cu nr. 117, nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 69,36 mp, cu 2 odăi, amplasat la et. *****.

Prețul total al imobilului menționat a constituit 54 100,80 Euro sau echivalent a 1022505,12 Lei (1 Euro = 18,90 lei), reieșind din costul de 780,00 Euro pentru un metru pătrat înmulțit la suprafața încăperii izolate.

Condițiile dispuse contractual de către cumpărător au fost respectate pe deplin, de achitare a sumei integrale de 54 100,80 Euro sau echivalent a 1 022 505,12 lei, însă SRL „Braus Imobiliare”, ca vânzător, nu și-a onorat obligațiunile contractuale pe deplin,

deoarece a transmis un imobil cu suprafața de 67,9 mp, deși contractul prevedea suprafața de 69,36 mp.

Conform art. 992 alin. (1) Cod civil modernizat, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 1082 alin. (1) lit. d) Cod civil, contractul produce nu doar drepturile, obligaţiile și alte efecte juridice stipulate expres de părți, dar și efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din principiul bunei-credințe și cel al echității.

Art. 1108 Cod civil instituie că, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Conform art. 1112 alin. (1) lit. a) Cod civil, vînzătorul trebuie să predea bunul la data stabilită în contract sau la dala care poate fi dedusă din contract.

Potrivit art. 1117 alin. (1), (5) Cod civil, vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale. Există viciu material și în cazul în care vînzătorul predă numai o parte a bunului, un alt bun, bunul într-o cantitate mai mică decât cea convenită sau cînd este viciată numai o parte a bunului.

Conform art. 1118 Cod civil, vânzătorul este obligat să transmită bunul în cantitatea stabilită în contractul de vînzare-cumpărare. Cumpărătorul este în drept să refuze recepționarea bunului dacă vînzătorul predă o cantitate mai mică decât cea prevăzută în contract. În cazul în care acceptă primirea bunului în cantitate mai mică, cumpărătorul plătește proporțional prețul contractual.

Ca consecință, SRL „Braus Imobiliare” a admis predarea bunului imobil cu vicii materiale, cu o suprafață inferioară celei contractate, fapt demonstrat prin Actul de primire-predare nr. 117/B din 27 septembrie 2023 sau factura fiscala nr. AAN8967760 din 27 septembrie 2023, astfel încălcând pct. 1.1. din contractul de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție, încheiat și autentificat notarial la 03 noiembrie 2022.

Chiar dacă SRL „Braus Imobiliare” a încălcat prevederile contractuale, în latura ce ține de suprafața imobilului, a admis și încasarea neargumentată și ilegală a diferenței de mijloace financiare achitate pentru acest imobil de către cumpărător, fiindu-i pricinuit ultimului un prejudiciu material în sumă de 21 523,32 lei sau 1 138,80 Euro, sau a cîte 10761,66 lei pentru fiecare dintre cumpărători - Evghenii Covalenco și Tatiana Jighili.

Acest prejudiciu material este calculat reieșind din diferența suprafeței contractate și achitate de 69,36 mp și a celei transmise de 67,9 mp, adică de l,46 mp, care la preț de achiziționare constituie 780 Euro per 1 mp, astfel se ridică la 1 138,80 Euro sau 21 523,32 lei (1 138,80 Euro (21 523,32 lei) =69,36 mp - 67,9 mp - l,46 mp x 780,0 Euro/ 1 mp).

Multiplele solicitări invocate pârâtului, atât verbale, cît și scrise, de a restitui pe cale extrajudiciară, inclusiv prin somația din 05 august 2024, diferența de plată în mărime de 1138,80 Euro sau 21 523,32 lei, achitate la procurarea apartamentului nr. 117 cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. *****, nu s-au soldat cu succes, motiv din care a fost nevoită reclamanta să înainteze prezenta cerere de chemare in judecată.

Pârâtul urmează a fi obligat pe cale judiciara la restituirea diferenței de plată, deoarece reclamanta a obținut dreptul de proprietate la 1/2 (o doime) cotă-ideală din imobil în mărime de 569,40 Euro sau 10 761,66 lei, achitate de reclamantă în mod egal la procurarea apartamentului nr. 117 nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. *****.

Întrucât pârâtul nu a restituit diferența de plată achitată pentru un bun imobil în baza contractului de vînzare-cumpărare, din contul acestuia urmează a se încasa și dobânda de întîrziere pentru nerestituirea acesteia.

Conform art. 942 Cod civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale.

Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 Cod civil plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract.

Astfel, de la scadența din 22 noiembrie 2022 a trecut o perioada de 673 zile și pînă la 24 septembrie 2024, timp în care urmează a fi calculată dobândă de întîrziere, care la caz constituie 1 785,84 lei (10 761,66 lei x 9% / 365 zile x 673 zile).

Cere Jighili Tatiana încasarea de la SRL „Braus Imobiliare” în beneficiul reclamantei a diferenței de plată în mărime de 10 761 lei și a dobânzii de întârziere pentru nerestituirea diferenței de plată în mărime de 1 785,84 lei, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 25 octombrie 2024, a fost primită spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de Jighili Tatiana împotriva SRL „Braus Imobiliare”, intervenient Covalenco Evghenii cu privire la încasarea diferenței de plată achitate pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, încasarea dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată ăn procedură contencioasă.

La 26 noiembrie 2024 pârâtul SRL „Braus Imobiliare”, reprezentat de avocatul Tănase Oleg, a depus referință la acțiunea înaintată, în motivarea căreia a indicat că lipsește culpa pârâtului în nerestituirea diferenței de plată, lipsind condițiile de angajare a răspunderii civile. Obiectul contractului din 03 noiembrie 2022 a constituit vânzarea lui Jighili Tatiana și Evghenii Covalenco a imobilului în construcție, unitatea în condominiu formată din: încăpere izolată cu destinație locativă – ap. nr. 17 cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 69,36 mp, conform documentației de proiect, cu 2 odăi, amplasată la etajul 13 bloc B; precum și cota-parte în mărime de 0,52% din dreptul de proprietate asupra părților comune din condominiu (Act declarația în condominiu f/nr din 01 aprilie 2018).

Vânzătorul, în calitate procesuală de pârât, a înstrăinat cumpărătorilor, în special reclamantei, apartamentul nr.17 cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală conform

documentației de proiect de 69,36 m^2, cu 2 odăi, amplasată la etaj 13 bloc B, precum și unitatea indivizibilă a condominiului.

Prețul total fix al imobilului îl constituie suma de 54 100,80 Euro, echivalentul a 1.022.505,12 lei, prețul fiind calculat reieșind din prețul de 780,00 Euro pentru 1 mp înmulțit la suprafața încăperii izolate. În preț a fost inclusă și cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune ale condominiului (pct. 2.2 din contract).

Având în vedere natura raportului contractual, investiția o constituie transmiterea în proprietatea dobânditorului a bunului imobil, în accesoriu cu dreptul de proprietate, forțat și perpetuu, asupra părților și dependențelor comune ale imobilului, care prin destinația lor sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor în cotă-parte indiviză, mărimea căreia va fi stabilită după darea în exploatare a complexului. Cota-parte indiviză indicată constituie și cota-parte ce revine coproprietarului în condominiu.

Partea indiviză din bun, potrivit art. 466 alin.2 Cod civil, reprezintă un drept de proprietate, care are o anumită valoare, un anumit conținut economic, costul căreia este inclusă în prețul de 54 100,80 Euro (pct. 2.2 din contract).

Referitor la argumentul reclamantei că a efectuat o plată mai mare a bunului, iar pârâtul nu a transmis anume suprafața documentației de proiect de 69,36 m^2 reflectată în contract, nu constituie o faptă ilicită a pârâtului, în condițiile în care este o evaluare a soluției tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții în volumul stabilit de documentele normative (art. 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție - documentație de proiect - piese scrise și desenate care cuprind soluții tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții în volumul stabilit de documentele normative).

Pretenția privind încasarea dobânzii de întârziere legată de nerestituirea sumei către reclamanți este neîntemeiată, întrucât pârâtul nu este în întârziere culpabilă în executarea obligațiilor.

Conform art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Pentru angajarea răspunderii juridice ale pârâtului, se cer a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: fapta ilicită, culpa autorului, prejudiciul, raportul de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu.

Actele prezentate la acțiunea reclamantei nu atestă că sunt întrunite aceste condiții. Pârâtul nu a comis nici o faptă ilicită și culpabilă, ce ar fi condus la încălcarea drepturilor persoanei.

De asemenea, obligația care se pretinde că pârâtul nu a îndeplinit-o, nu este una certă (existența căreia să fie sigură și neîndoielnică), lichidă (obiectul nu este determinat) și exigibilă (nu este ajunsă la scadență), iar în consecință pentru lipsa acestor criterii, reclamanta este decăzută de dreptul la dobânda de întârziere. Norma stipulează condițiile pe care trebuie să le îndeplinească cumulativ o creanță pentru a putea justifica efectuarea urmăririi debitorului (art. 942 Cod civil).

Pe de altă parte și din interpretarea art. 942 Cod civil, dobânda de întârziere prin natura sa constituie despăgubiri bănești, pe care debitorul o va plăti creditorului în scopul reparării prejudiciului suportat. Din momentul în care se pretinde la astfel de plăți,

reclamanta în condițiile art. 121-122 Cod procedură civilă, are obligația să demonstreze existența prejudiciului, că acesta a survenit din culpa pârâtului, că există o legătură de cauzalitate dintre eventualul prejudiciu și fapta SRL ”Braus Imobiliare”.

În virtutea Hotărârii nr. 10 din 16.03.2017 privind excepția de neconstituționalitate a art. 80 alin. 2 din Legea finanțelor publice și a responsabilității bugetar-fiscale nr. 181 din 25.07.2017, Deciziei nr. 135 din 15.11.2018 a Curții Constituționale, debitorul este ținut la plata penalității doar când neexecutarea este datorată faptei și culpei sale.

În ședința de judecată reclamanta Jighili Tatiana a susținut temeiurile de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată și a solicitat încasarea de la SRL „Braus Imobiliare” în beneficiul său a sumei ce constituie diferența de plată în mărime de 10 761 lei și a dobânzii de întârziere pentru nerestituirea diferenței de plată în mărime de 1 785,84 lei, precum și încasarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat și taxa de timbru achitate la înaintarea acțiunii.

Reprezentantul pârâtului SRL „Braus Imobiliare”, avocatul Tănase Oleg, a reiterat motivele indicate în referință, menționând că pretențiile formulate nu întrunesc condițiile legale prevăzute de art. 942 și 19 din Cod civil.

Intervenientul accesoriu Covalenco Evghenii nu s-a prezentat în ședința de judecată, fiind depusă de acesta cerere de examinare în lipsa sa (f.d. 84). Astfel, în conformitate de art. 206 alin. (5) Cod de procedură civilă, instanța a dispus examinarea pricinii în lipsa intervenientului.

Audiind participanții la proces, soluționând materialele cauzei și raportându-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată depusă de Jighili Tatiana împotriva SRL ”Braus Imobiliare”, intervenient Covalenco Evghenii cu privire la încasarea diferenței de plată achitate pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, încasarea dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată este pasibilă de a fi admisă din considerentele ce urmează.

În cadrul ședințelor de judecată s-a stabilit că, la data de 03 noiembrie 2022 SRL ”Braus Imobiliare”, în calitate de vânzător, și Jighili Tatiana, și Evghenii Covalenco, în calitate de cumpărători, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, autentificat notarial la biroul notarului Condru Carolina și înregistrat la organul cadastral la 22 noiembrie 2022 (f.d.6-9).

În temeiul pct.1.1. din contract, vânzătorul s-a obligat să asigure construirea bunului imobil și să-l predea în proprietatea cumpărătorului, iar cumpărătorii s-au obligat de a achita prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare. Părțile au convenit instituirea rezervei proprietății asupra bunului imobil, ce constituie obiect al prezentului contract în favoarea vânzătorului, până la achitarea prețului contractului de către cumpărători și semnării de către părți a actului de predare-primire privind transmiterea bunului imobil. În proprietatea cumpărătorilor urma să treacă în proprietate bunul imobil din mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de **69,36 mp** (conform documentației de proiect), precum și cota-parte în mărime de **0,52%** din dreptul de proprietate asupra părților comune din condominiu (Act

declarația în condominiu f/nr din 01 aprilie 2018), revenindu-le lui Jighili Tatiana și Evghenii Covalenco câte ½ cotă-parte ideală din imobil.

În temeiul pct. 2.2. al contractului, a fost stabilit prețul total fix al imobilului în mărime de 54 100,80 Euro sau echivalentul a 1 022 505,12 Lei (1 Euro = 18,90 lei), prețul fiind calculat reieșind din costul de 780,00 Euro pentru un metru pătrat înmulțit la suprafața încăperii izolate. Totodată, expres s-a prevăzut că în acest preț este inclusă și cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune în condominiu.

Reieșind din *Actul de predare-primire a apartamentului nr. 117/B din 27 septembrie 2023*, SRL „Braus Imobiliare", în baza actului de recepție f/n din 29 decembrie 2022 și înregistrat la SCT „Chișinău" la data de 27 iulie 2023, a transmis, iar Covalenco Evghenii cu dreptul de proprietate de ½ cotă-ideală din imobilul, ce reprezintă obiectul contractului, și Jighili Tatiana, cu dreptul de proprietate de ½ cotă- ideală din imobil, au primit:

- în temeiul Legii cu privire la sistemul de adrese nr. 151 din 14 iulie 2017 și Hotărârii Guvernului nr. 1518 din 17 decembrie 2003, în conformitate cu Decizia registratorului „RSUATA" nr. 23235 din 26 aprilie 2023, apartamentul nr. 117, căruia i s-a atribuit nr. 1309, constituit din 2 odăi, cu suprafața de **67,9 mp**, ceea ce constituie **0,51% cota- parte** din dreptul asupra spațiilor comune, conform datelor Actului de modificare a Actului de constituire a condominiului (Declarația în condominiului din 01 aprilie 2018) din 05 iulie 2023, cu nr. cadastral *****, situat în blocul locativ din bd. ***** mun. Chișinău, în starea și condițiile stipulate în contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-975 din 03 noiembrie 2022. Actul în cauză a fost semnat atât de vânzător, cât și de cumpărători (f.d. 10).

În condițiile contractului de vânzare-cumpărare și actului de predare-primire indicate supra, instanța constată că de către cumpărători au fost respectate pe deplin clauzele contractuale și anume de achitare integrală a prețului imobilului de 54 100,80 Euro sau echivalentul a 1022 505,12 lei, confirmate prin ordinul de plată nr. 1 din 04 noiembrie 2022 (f.d.11) și ordinul de încasare nr. 51 din 04 noiembrie 2022 (f.d.12). Or, față de plățile efectuate de cumpărători în contul achitării prețului pentru imobilul, pârâtul nu a obiectat.

Conform art. 992 alin. (1) Cod civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 1082 alin. (1) lit. d) Cod civil, contractul produce nu doar drepturile, obligaţiile și alte efecte juridice stipulate expres de părți, dar și efectele juridice care rezultă și din principiul bunei-credințe și cel al echității, iar în temeiul al. (3) al normei date, contractul produce efectele rezultate din sursele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d) în măsura în care ele sînt compatibile cu natura și scopul contractului, precum și cu circumstanțele în care a fost încheiat contractul.

Art. 1108 al. (1) Cod civil instituie că, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Conform art. 1112 alin. (1) lit. a) Cod civil, vînzătorul trebuie să predea bunul la data stabilită în contract sau la dala care poate fi dedusă din contract.

Art. 1117 alin. (1), (5) Cod civil prevede că, vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale. Există viciu material și în cazul în care vînzătorul predă numai o parte a bunului, un alt bun, bunul într-o cantitate mai mică decât cea convenită sau cînd este viciată numai o parte a bunului.

Conform art. 1118 al. (1) și al. (2) Cod civil, vânzătorul este obligat să transmită bunul în cantitatea stabilită în contractul de vînzare-cumpărare. Cumpărătorul este în drept să refuze recepționarea bunului dacă vînzătorul predă o cantitate mai mică decât cea prevăzută în contract. În cazul în care acceptă primirea bunului în cantitate mai mică, cumpărătorul plătește proporțional prețul contractual.

Din moment ce odată cu predarea – primirea apartamentului nr. 117 cu nr. cadastral *****, situat în blocul locativ din bd. ***** mun. Chișinău, SRL „Braus Imobiliare" a transmis lui Covalenco Evghenii și Jighili Tatiana dreptul de coproprietate asupra unei suprafețe reduse a imobilului până la **67,9 mp** și, respectiv, asupra **0,51% cota-parte** din dreptul asupra spațiilor comune, contrar suprafeței contractate de 69,36 mp, fiind deci diminuată suprafața cu 1,46 mp, Jighili Tatiana întemeiat s-a adresat cu prezenta acțiune privind încasarea diferenței de plată achitate pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție. Jighili Tatiana fiind coproprietară la ½ cotă-parte din imobilul dat, iar Covalenco Evghenii, cel de-al doilea coproprietar, intervenient pe cauza dată, nu a invocat careva pretenții materiale în pricina dată, instanța reține că este întemeiat calculul invocat de reclamantă a diferenței suprafeței contractate și achitate pentru 69,36 mp, precum și a celei transmise de facto de 67,9 mp, și anume diferența diminuată cu l,46 mp, care la preț de achiziționare constituia 780 Euro per metru pătrat, ceea ce constituie 1 138,80 Euro sau 21 523,32 lei (1 138,80 Euro (21 523,32 lei) 69,36 mp - 67,9 mp = l,46 mp x 780,0 Euro/ 1 mp) : 2 (a câte 1/2 cotă-parte ideală din imobil) = 10761,66 lei.

Mai mult ca atât, în temeiul pct. 2.6. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 03 noiembrie 2022, părțile expres au consimțit asupra faptului că dacă în rezultatul efectuării măsurărilor cadastrale suprafața totală de facto este mai mică decât suprafața prevăzută de prezentul contract, cumpărătorul poate solicita reducerea corespunzătoare a prețului, reieșind din prețul unui metru pătrat indicat la pct. 2.2. din prezentul contract sau poate declara rezoluțiunea prezentului contract, în cazul în care datorită reducerii suprafeței totale, bunul imobil nu mai poate fi utilizat conform destinației pentru care a fost procurat. Cumpărătorul pierde dreptul de a solicita reducerea corespunzătoare a prețului sau de a declara rezoluțiunea prezentului contract, în cazul în care micșorarea suprafeței totale a apartamentului se datorează acțiunilor cumpărătorului, iar vânzătorului nu i se poate imputa reducerea respectivei suprafețe totale a bunului imobil (f.d.47). La fel, viceversa, la pct. 2.5 în contract a fost stipulat că dacă după recepția finală/darea în exploatare a bunului imobil, suprafața reală se dovedește a fi mai mare decât cea stipulată în contract, cumpărătorul plătește suplimentul de preț corespunzător, reieșind din prețul de 1 mp indicat la pct. 2.2. din prezentul contract, sau poate declara rezoluțiunea contractului.

Nu pot fi reținute argumentele pârâtului precum că diferența suprafeței din contract și actul de predare-primire nu constituie o faptă ilicită din partea societății pârâte, dar constituie o evaluare a soluției tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții în volumul stabilit de documentele normative. Or, în acest context, instanța precizează că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 03 noiembrie 2022 a prevăzut obligații atât pentru vânzător, cât și pentru cumpărător. Din moment ce Covalenco Evghenii și Jighili Tatiana și-au onorat obligația de plată a prețului pentru imobil în mărimea și termenul stabilit, iar vânzătorul s-a obligat să execute lucrările de construcție fără careva vicii de natură juridică și să transmisă cumpărătorilor documentația necesară pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra spațiului locativ cu suprafața totală de 69,36 mp, însă după recepția lucrărilor și predarea imobilului de facto s-a transmis suprafața totală de 67,9 mp, nu prezumă în acțiunile pârâtului o careva faptă ilicită, ci survin consecințele pct. 2.6. din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție și anume reducerea prețului reieșind din prețul pentru 1 mp.

Nu sunt relevante nici alegațiile pârâtului precum că diferența de plată pretinsă de reclamantă, constituie costul unității indivizibile a condominiului.

Or, în temeiul pct. 1.1. din contract, obiect al vânzării-cumpărării a constituit ”Unitatea în condominiu” formată din: 1) **apartamentul** nr. 117, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de **69,36 mp** din mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. *****, (conform documentației de proiect); împreună cu 2) **cota-parte** în mărime de **0,52%** din dreptul de proprietate asupra părților comune din condominiu (Act declarația în condominiu f/nr din 01 aprilie 2018) (f.d. 45 verso).

Odată cu predarea-primirea imobilului, deoarece a fost diminuată suprafața imobilului până la 67,9 mp, implicit a fost redusă și cota-parte din dreptul asupra spațiilor comune până la 0,51% (f.d. 43).

Deci, vânzătorul nu a stabilit prețuri distincte pentru spațiul locativ și pentru cota-parte din dreptul asupra spațiilor comune. Din contra, la pct. 2.2 expres s-a stipulat că prețul total este unul fix și constituie 54100,80 Euro, reieșind din prețul de 780 Euro per metru pătrat înmulțit la suprafața încăperii izolate și, în continuare, a prevăzut că în preț este inclusă și cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune ale condominiului (f.d. 46 verso).

Conform art. 942 alin.(1-2) Cod civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale.(2) Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art.874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

În conexiunea celor relatate și reieșind din faptul că pârâtul nu și-a executat obligația de restituire a diferenței de plată pentru suprafața redusă a imobilului cu 1,46

mp, convenită expres în mod corespunzător conform clauzelor contractuale, reclamanta este îndreptățită de a solicita și dobânda de întârziere pentru perioada pretinsă în sumă de 1 785,84 lei, conform următorului calcul.

Deoarece somația prealabilă a reclamantei a rămas fără soluționare (f.d.13, 15) și deoarece de la data scadentă din 22 noiembrie 2022 și pînă la 24 septembrie 2024 s-au scurs 673 zile de întârziere, timp în care urmează a fi calculată și dobândă de întîrziere, care la caz, constituie 1 785,84 lei (10 761,66 lei (diferența de plată achitată pentru bunul imobil) x 9% / 365 zile x 673 zile = 1 785,84 lei).

Sunt neîntemeiate argumentele pârâtului precum că pentru angajarea răspunderii SRL ”Braus Imobiliare” la achitarea dobânzii de întârziere lipsesc condițiile privind – fapta ilicită, culpa autorului, prejudiciul, raportul de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu. Or, scopul primar al art. 942 Cod civil este similar celui al unei clauze penale, de a simplifica probatoriul creditorului căruia suma de bani nu i-a fost plătită la scadență, fiind astfel, prin norma dată, instituită o formulă de calcul a profitului ratat de creditor, care constă atât din componenta costului minim al banilor (art. 874 sau dobânda remuneratorie contractuală), cât și elementul penalizator (5% sau 9%), iar suma astfel calculată se numește dobândă legală de întârziere.

Legiuitorul a instituit anumite condiții pentru ca creditorul să poată pretinde la dobânda legală de întârziere și anume: - obligația să fie de natură pecuniară (indiferent dacă este de natură contractuală sau extracontractuală); - obligația să devină scadentă; - obligația să fie neexecutată; - debitorul nu demonstrează o justificare a neexecutării; - absența unei modificări prin contract.

Deci, raportând circumstanţele speţei la normele materiale indicate supra, instanţa consideră că acțiunea înaintată la caz se încadrează în prevederile precitate și în acest context urmează a fi admisă și încasată de la SRL ”Braus Imobiliare” în beneficiul lui Jighili Tatiana diferența de plată achitată pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 03 noiembrie 2022 în sumă de 10 761,66 lei, precum și dobânda de întârziere în mărime de 1 785,84 lei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) și al. (2) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei.

În acest sens, din moment ce pretențiile reclamantei au fost admise integral, instanța va dispune încasarea de la SRL ”Braus Imobiliare” în beneficiul lui Jighili Tatiana a cheltuielilor de judecată în mărime de 551,86 lei pentru taxa de stat și 200 lei pentru taxa de timbru achitate de reclamantă la înaintarea acțiunii (f.d. 2-3).

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

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Jighili Tatiana împotriva SRL ”Braus Imobiliare”, intervenient Covalenco Evghenii cu privire la încasarea diferenței de

plată achitate pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, încasarea dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la SRL ”Braus Imobiliare” (c/f *****) în beneficiul lui Jighili Tatiana (a.n.1*****, c/p *****) diferența de plată achitată pentru bunul imobil în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 03 noiembrie 2022 în sumă de 10761,66 lei, dobânda de întârziere în sumă de 1785,84 lei; precum și cheltuielile de judecată în mărime de 551,86 lei pentru taxa de stat și 200 lei pentru taxa de timbru achitate de reclamant la înaintarea acțiunii, iar în total suma de 13299,36 (treisprezece mii două sute nouăzeci și nouă,36) lei.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător Speranța Clima