Dosarul nr. 2-1216/23
2-23120722-24-2-21082023

HOTĂRÎRE
În numele Legii

11 decembrie 2024 or. Criuleni

Judecătoria Criuleni,sediul Central, în componenţă:
preşedintele şedinţei, judecător Arapu-Buțco Alina
grefieri Nichitin Oxana,Babor Olga

a examinat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată și cea concretizată depusă de către „Noviconsvit" SRL către Cojocaru Sergiu cu privire la rezoluțiunea contractului de investiții nr.***** din 26.04.2017 în conexitate cu cererea reconvențională înaintată de Cojocaru Sergiu, prin intermediul reprezentantului, avocat Chetrușcă Viorel cu privire la valabilitatea contractului de investiții, recunoașterea ca fiind stinsă, prin compensare, datoria conform contractului de investiție și înregistrarea dreptului de proprietate

Procedura de citare a fost legal îndeplinită.

În ședința de judecată au fost prezenți, reprezentantul reclamantului, avocatul Graur Sergiu.

Cererea de apel depusă la 02.01.2025, hotărârea întocmită integral la 09.01.2025.

c o n s t a t ă:

Poziția și solicitările părţii reclamante:

Prin acțiunea înregistrată pe rolul instanței în data de 21.08.2023, reprezentantul „Noviconsvit" SRL, avocatul Graur Sergiu îndreptată împotriva lui Cojocaru Sergiu, au solicitat instanței ca prin hotărîrea ce o va pronunța să dispună rezoluțiunea contractului de investiții nr.***** din 26.04.2017 autentificat de notarul Daniela Țurcan, autentificat și înregistrat cu nr.4110 din 26.04.2016, apartament cu nr. cadastral *****, încasarea penalității contractuale în sumă de 9211.52 lei, cu încasarea cheltuielilor pentru pretenția pecuniară și cea nepatrimonială.

Cererea nominalizată fiind întemeiată pe temeiurile de drept prevăzute de art. 308, 309, 310, 312, 313, 315, 316, 323, 391, 392, 395, 774, 775, 776, 858, 901, 915, 916, 917, 920, 921, 925, 926, 928, 934, 936, 942 Cod civil.

Prin cererea concretizată, f.d.130-135, reprezentantul „Noviconsvit" SRL, avocatul Graur Sergiu, solicitările menționate în cererea concretizată fiind aceleași ca și în cererea inițială, doar că partea și-a concretizat temeiurile de drept pe care și-a întemeiat cerințele cele în vigoare de pînă la 01.03.2019 și anume art. 195, 196, 192, 199, 200, 206, 208, 212, 512, 513, 514, 572, 624, 625, 735, 737, 741, 738 Cod civil de pînă la 01.03.2019.

În motivarea acțiunii inițiale și a celei concretizate, reprezentantul reclamantei indică asupra faptului că între „Noviconsvit” SRL în calitate de executor și COJOCARU Sergiu, a fost semnat contractul de investiții nr.***** din 26.04.2016, care a fost autentificat și înregistrat cu nr. 4110 la 26.04.2016 de către notarul public Daniela Țurcan și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la 26.04.2026 cu nr.56249.

Conform pct.2.2 și Anexa nr.2 la Contractul de investiții , părțile au stabilit că valoarea contractului constituie suma de 25800 Euro, care urma a fi achitată pînă la 31.12.2016.

În conformitate cu pct.3.1 din contract, în obligațiile beneficiarului intra executarea conform graficului din Anex 2 a plăților pentru construcția imobilului, la fel s-a mai prevăzut că în cazul în care după măsurările finale efectuate de Oficiul Cadastral teritorial , suprafața finală va fi mai mare decât suprafața indicată în contract și Anexa nr. 1, investitorul va achita diferența de preț. Plata diferenței urmând a fi efectuată odată cu ultima tranșă prevăzută în contract.

Pe perioada derulării contractului, pîrîtul nu a achitat integral suma prevăzută în contract, dar nici suprafața suplimentară care a fost stabilită conform măsurărilor finale. Din suma de 27780 euro a fost achitată suma de 20000 Euro, restantă constituind suma de 5800 Euro, la care se adaugă suprafața de metraj de facto care se majorează de la 43 m^2 46.3 m^2 (3,3 m^2 *600 euro= 1980 Euro), Urmare datoria conform contractului constituind suma de 7780 Euro.

Blocul locativ a fost dat în exploatare în data de 22.04.2020 , fapt despre care a fost informat pîrîtul prin intermediul telefonic și întâlniri cu administrația companiei.

La acea etapă, s-a ajuns la înțelegerea de a fi acordat pîrîtului termen pentru a-și achita datoria contractuală, deoarece starea financiară nu era destul de bună.

Datoria nefiind stinsă, în data de 14.03.2022, în adresa pîrîtului a fost expediată o notificare privind executarea benevolă a contractului de investiție întru evitarea rezoluțiunii, care a fost recepționată de pîrît în data de 18.03.2022.

Repetat, pîrîtul avenit cu rugămintea către administrația întreprinderii de al mai aștepta 2 -3 luni, promițând că va reveni mama sa peste hotare și va achita datoria restantă.

În perioada următoare, pîrîtul s-a prezentat la șantier, a inspectat apartamentul împreună cu mama sa și a asigurat că va achita restanța în cel mai scurt timp, deoarece nu a luat banii cu ei. Datoria așa și nu a fost achitată, iar ulterior pîrîtul nici nu răspundea la apeluri.

Ca urmare, în data de 23.05.2022 a fost întocmită declarația de rezoluțiune a contractului de investiții, care a fost expediată pîrîtului, care a fost recepționată în data de 03.06.2022.

Pe parcursul anului 2023, au mai fost purtate discuții întru executarea contractului, care nu s-au soldat cu un careva rezultat pozitiv. Personal pîrîtul a luat legătura cu administratorul, solicitînd de a-i mai fi acordat un termen de a achita datoria restantă, precum și să se clarifice cu penalitățile.

Însuși locatarii blocului au încercat de a lua legătura cu pîrîtul, pentru a achita datoria și a semna actul de primire-predare.

Pîrîtul a fost notificat cu privire la rezoluțiunea contractului și i s-a propus de a merge la notar de a rezoluționa contractul de investiții, din cauză că ultimul nu a întreprins nici o acțiune în vederea executării obligațiilor contractuale asumate, fapt ce a determinat partea reclamantă să inițieze prezenta acțiune și să solicită rezoluțiunea contractului de investiții pe cale judecătorească, deoarece contractul este notat.

Mai arată că conform pct.3.1 din contract, părțile au stabilit și o penalitate în mărime de 0,1% pentru neachitarea plăților în termen conform Anexei 2 la contract. Blocul locativ fiind dat în exploatare în data de 22.04.2020, consideră oportun de a solicita și o penalitate pentru perioada 22.04.2020-19.07.2023, adică 1184 zile, după următoarea formulă 7780*0,1% =7,78 euro/zi*1184 zile= 9211,52 Euro.

În data de 23 august 2024, a fost acceptată spre examinare acțiunea reconvențională înaintată de avocatul Chetrușcă Viorel, în interesele pîrîtului Cojocaru Sergiu către „Noviconsvit" SRL, intervenienți accesorii Asociația Proprietarilor în Condominiu (APC), Instituția publică Cadastrul Bunurilor Imobile și notarul Public Țurcan Daniela, privind recunoașterea valabilității contractului de investiție; să fie dispusă încasarea de la pîrîrît în folosul lui Cojocaru Sergiu valoarea materialelor și a lucrărilor (manoperei), necesare întru înlăturarea viciilor materiale/neconformităților constatate prin expertiză; să fie dispusă stingerea reciprocă a obligațiilor pecuniare existente dintre SRL „Noviconsvit" și Cojocaru Sergiu în temeiul contractului de investiție; să fie dispusă înregistrarea cadastrală a dreptului de proprietate a lui Cojocaru Sergiu asupra bunului, ap.***** din str.***** cu nr. cadastral *****, cu repartizarea cheltuielilor între părți.f.d.105-113

Partea și-a întemeiat acțiunea pe temeiurile de drept prevăzute de art. 922, 428, 430, 509, 510, 774, 775, 776, 777, 858, 901, 974, 1117, 1170, 1171, 1172, 1173 , 1174 Cod civil, redacția după 01.03.2019.

Întru susținerea pretențiilor formulate, prin acțiunea reconvențională, partea a arătat că acțiunea înaintată de reclamant urmînd a fi respinsă în temeiul prevederilor art. 922 Cod civil, ceea ce îl decade pe reclamant de a solicita rezoluțiunea, deoarece executarea s-a făcut cu întîrziere și executarea nu corespunde contractului, partea nu a fost notificată cu privire la rezoluțiune.

De asemenea, indică că potrivit contractului cu privire la investirea capitalului privat în construirea spațiului locativ, nr.***** din 26.04.2016, semnat între „Noviconsvit" SRL (executor) și Cojocaru Sergiu (beneficiar), autentificat cu nr.4110 de către notarul Țurcan Daniela, executorul și-a asumat față de beneficiar intenția să construiască, din contul Beneficiarului, să organizeze construcția și să predea în proprietate bunul imobil, identificat conform Anexei nr.1 la numărul cadastral *****, de 43 m/2, etajul 11, avînd caracteristicile conform condițiilor contractului de referință și Anexei nr.1 la același Contract. Potrivit pct.3 din Anexa nr.1 la contract,

Executorul s-a obligat să transmită apartamentul Beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație în decembrie 2016.

Potrivit pct.4 din Anexa nr.1 la Contract, Executorul se obligă să execute finisarea compleului în decembrie 2016.

Tot, potrivit pct.4 din Anexa nr.1 la Contract, Executorul transmite apartamentul Beneficiarului cu următorul grad de pregătire: tencuirea cu ghips a pereților interiori și a tavanelor cu excepția pereților și tavanelor din interiorul băii, veceului, balcoanelor și logiilor; izolarea acustică și termică, șapa cu ciment a podelei, hidroizolarea podelei în băi și veceu; ferestre-termopan cu profil de plastic și pervazuri; sistem de încălzire și aprovizionare cu apă caldă pentru complex, conform proiectului; primul ciclu a rețelei interne de alimentare cu apă caldă și rece, și canalizarea din țevi de polipropilenă; contoare- apă caldă și rece, energie electrică și agent termic; primul ciclu de lucrări electrotehnice; primul ciclu de lucrări TV și telefonizare; uși din metal la intrare; uși de metal la intrarea în bloc cu instalarea lacătului cu cod; închiderea balcoanelor (posibile după proiect), teracotă la balcoanele deschise.

Iar, potrivit pct.5 din Anexa 1 la contract, Executorul îndeplinește lucrări de finisare în scări, intrări și fațade, de amenajare și salubrizare a teritoriului în corespundere cu proiectul.

Corespunzător, potrivit pct.8.1. din Contract, executorul a garantat beneficiarului, că la data recepției lucrarea executată va avea calitățile stipulate în contract, calitatea materialelor va corespunde calității prevăzute în documentația de executare, reglementărilor tehnice în vigoare și nu va fi afectată de vicii, care ar diminua sau chiar ar anula valoarea sau posibilitatea de utilizare a apartamentului, conform condițiilor normelor folosite.

Iar. Conform pct.8.3 din contract, în cazul dezacordului părților asupra calității lucrărilor de construcție executate, beneficiarul este în drept de a solicita efectuarea expertizei.

Pe de altă parte, conform contractului, cu privire la investirea capitalului privat în construirea spațiului locativ, nr.***** din 26.04.2016, beneficiarul Cojocaru Sergiu și-a asumat obligația de achitare a prețului total al imobilului contractat, care potrivit pct.2.2 din contract a fost stabilit pentru 1 m2 la 600 euro, iar prețul aproximativ fiind de 25800 euro..., achitabil potrivit Anexei nr.2 la contract, conform graficului următor:

-1 etapă suma achitată de 9000 euro; -2 etapă la finele lunii aprilie, în mărime de 6000 euro; -3 etapă la finele lunii mai, în mărime de 6600 euro; -4 etapă, septembrie 2016, în mărime de 3200 euro; -5 etapă, decembrie 2016, în mărime de 1000 Euro.

Iar, în varianta modificată a anexei 2 la Contract, etapa a 4-a a fost fixată drept una finală de plată, pînă la finele 2016, în mărime de 4200 Euro.

Cojocaru Sergiu, a achitat în total suma de 20000 Euro.

Achitarea restului sumei de 5800 euro a fost reținută, cu acordul executorului, pînă la finisarea corespunzătoare a lucrărilor de construcție și darea în exploatare a

blocului locativ, pentru că erau evidente întârzierile de lucrări și nerespectarea gravă a condițiilor contractuale din partea executorului.

Susține, că „Noviconsvit” SRL cu rea-credință la acționat în instanța de judecată solicitînd rezoluțiunea contractului și încasarea dobînzilor de întîrziere.

La data de 17.03.2024, a expediat în adresa executorului și administratorului, dezacordul cu privire la rezoluțiunea contractului, deoarece nu i-a fost prezentat un act de dare în exploatare a casei, că construirea casei nu s-a finalizat, existînd o sumedenie de lipsuri, neconformități și vicii tehnice/constructive, ca executorul să poată pretinde legal plata finală a investițiilor respective.

Indică, că în fapt executorul este în întîrziere față de Cojocaru Sergiu ce ține de onorarea obligațiilor asumat, conform contractului cu privire la investirea capitalului în construirea spațiului locativ.

Mai indică că în scrisoare a menționat că a propus executorului să *angajăm* un expert în construcție care va verifica dacă executorul a construit conform legislației în vigoare și conform contractului, iar ulterior vor discuta asupra plăților, sau care executorul urmează să achite cu titlu de prejudiciu.

Concomitent partea a solicitat să-i fie transmise drepturile asupra apartamentului, pentru care a achitat.

În susținerea poziției că există vicii/neconformități în construcția case, face referire la procesul-verbal din 17.02.2024 a Adunării Generale.

În concluzie, remarcă că luându-se în considerație esența și valoarea lipsurilor, neconformităților și a viciilor tehnice/constructive respective, dar și a prevederilor legale privind stingerea obligațiilor reciproce prin compensare, deoarece în mod evident valoarea lipsurilor constructive respective și a viciilor materiale pretinse de reclamant, depășește valoarea de 5800 Euro.

Subsecvent prin cererea reconvențională, partea a solicitat pe lîngă demersul de dispunere pe caz a unei expertize în construcție, la fel, să fie dispusă o asemenea expertiză, prin care să fie adresate experților următoarele întrebări:

- Corespunde oare starea ap.87 din blocul locativ nr.51 din str. *****, cu nr.cadastral *****, rigorilor legale și condițiilor, contractului cu privire la investirea capitalului privat în construirea spațiului locativ nr.***** din 26.04.2016, semnat între SRL „Noviconsvit” (executor) și Cojocaru Sergiu;
- Dacă există, care anume sunt viciile materiale/neconformitățile, constatabile în apartamentul de referință, avînd în vedere rigorile legislației moldovenești în vigoare, în special cea cu privire la calitatea în construcții, ținînd cont și de prevederile aceluiași Contract, din 26.04.2016, cu anexele/părți componente;
- Care este valoarea materialelor și a lucrărilor (manoperei), necesare pentru înlăturarea viciilor/materiale/neconformităților constatate ca și răspuns la întrebările precedente.

Succesiv, prin încheierea din 25 iulie 2023, s-a dispus pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare pentru data de 29 ianuarie 2024.

S-a oferit pîrîtului ca pînă la data de 24.11.2023, să prezinte referința, alte înscrisuri probatorii reieșind din cerințele invocate de reclamant.

Cererea de chemare în judecată, cu înscrisurile anexate a fost recepționată de Cojocaru Sergiu, în data de 06.09.2023. f.d.36.

Pînă la data fixată 24.121.2023, Cojocaru Sergiu, referință nu a depus, inclusiv nu a prezentat alte careva probe, sau careva explicații.

Ședința de judecată din 29 ianuarie 2024, a fost amînată, acceptînd poziția avocatului Chetrușcă Viorel, care a expediat prin intermediul poștei electronice copia mandatului avocațial, aducînd la cunoștință că cu părîtul a încheiat contract de asistență juridică în data de 26.01.2024, avînd nevoie de a definitiva strategia de apărare. F.d.37-38.

Respectiv, s-a dispus amînarea ședinței de pregătire pentru 25.03.2024.

În ședința de pregătire pentru dezbateri judiciare, în care s-a prezentat și avocatul Chetrușcă Viorel, reprezentantul lui Cojocaru Sergiu, a înaintat acțiune reconvențională.

Acțiunea fiind una amplă, aceasta a fost înmînată reprezentantului reclamantului, iar ședința a fost amînată atît la cererea părții care a primit acțiunea, cît și ca instanță să poată face cunoștință cu aceasta întru a verifica dacă aceasta întrunește cerințele prevăzute de art.166-167 Cod de procedură civilă.

Următoarea ședință fiind fixată în coordonare cu părțile prezente pentru 10.04.2024, inclusiv și pentru 12.06.2024, dar ședința din 10.04.2022, nu a avut loc pe motivul aflării judecătorului în concediu medical.

Prin încheierea din 22 aprilie 2024, a fost fixat noul termen de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru 12.06.2024, care a fost coordonat cu părțile la proces din 25.03.2024, cu citarea repetată a părților.

În ședința fixată, s-a prezentat doar reprezentantul SRL „Noviconsvit”, iar avocatul Chetrușă Viorel, prin intermediul poștei electronice, a solicitat ca în ședința din 12.06.2024 să fie soluționată doar acțiunea reconvențională, iar cauza ulterior să fie amînată, deoarece este antrenat în alt proces de judecată, iar dovada o va prezenta la ședința următoare. La fel, a solicitat de a fi telefonat, întru a fi fixată următoare ședință de judecată. f.d.48.

Respectiv, prin încheierea instanței din 12.06.2024, a fost respinsă spre examinare acțiunea reconvențională, în conexitate cu cea inițială. f.d.49-50, totodată s-a stabilit anumit termen reprezentantului pîrîtului de a prezentate cereri, demersuri, referință pînă la data de 28.06.2024, iar examinarea cauzei a fost fixată pentru 19.07.2024.

S-a adus la cunoștință avocatului că instanța nu coordonează cu avocatul ședințele prin intermediului telefonului, iar ultimul depunând cerere de amînare, de diligența ultimului urma a fi să indice datele disponibile, pentru a fi fixat următorul termen de examinare a cauzei.f.d.47.

Respectiv, avocatului Chetrușă Viorel, i s-a expediat citație, cu extras din conținutul ședinței de judecată, la adresa electronică adusă la cunoștință instanței f.d.53, cît și pe postă terestră f.d.55.

În data 12.06.2024, avocatul Graur Sergiu , a solicitat prin cerere anexarea la materialele cauzei a înscrisurilor ca actul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloacele financiare proprietate privat din 22.04.2020, f.d57-58.

Subsecvent, în data de 02 iulie 2024, de către avocatul Chetrușcă Viorel a fost depusă referința, în care pe lîngă expunerile la cerințele din acțiunea inițială, partea se expune asupra numirii expertizei, asupra atragerii intervenienților la proces.f.d.61-68.

Pe lîngă referința înaintată, a mai fost depus și demers de dispunere a expertizei judiciare în construcție cu întrebările de rigoare, expuse la f.d.69

În ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, avocatul Chetrușcă Viorel, fiind prezent la ședință a înaintat repetat acțiune reconvențională, privind constatarea valabilității contractului de vînzare-cumpărare, cu stingerea reciprocă a obligațiilor pecuniare și înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, cu compensarea cheltuielilor.

Prin încheierea instanței din 19.07.2024, s-a respins cererea de amânare de la plata taxei de stat și nu s-a dat curs acțiunii înaintate pe motivul că aceasta se supune taxei de stat, oferindu-se părții de achitare a acesteia, totodată fiind fixat următorul termen de examinare a cauzei pentru 23.08.2024 f.d.72-74.

În data de 31.07.2024, a fost expediată cererea, cu dovada anexării achitării taxei de stat f.d.80-83, ca urmare în ședința de judecată a fost acceptată acțiunea reconvențională în data de 23.08.2024.

La ședința din 23.08.2024, avocatul Chetrușcă Viorel nu s-a prezentat, în ședința nominalizată acțiunea reconvențională a fost înmânată spre cunoștință reprezentantului reclamantului. Totodată s-a dispus finisarea ședinței de pregătire, doar cu rezerva dreptului de a fi pus în discuție demersul cu privire la expertiză. f.d.148

Următoarele termene de examinare a cauzei pe fond au fost fixate pentru 27.11.2024 și 11.12.2024.

Subsecvent, fiind acceptată spre examinare acțiunea reconvențională, și cererea concretizată a reclamantului, instanța a expediat în adresa avocatului pîrîtului, cererea concretizată și copia procesului-verbal al ședinței de judecată. f.d.150. precum a expediat și intervenienților accesoriu cererea reconvențională, cu înscrisuri, f.d.151, care au fost recepționate de părți f.d152-153.

Pînă la termenul de examinare a cauzei din partea *****, a fost depusă referință, care a fost adusă la cunoștință avocatului reclamantului și avocatului pîrîtului f.d.156, 157.

Prin încheierea instanței din 05.11.2024, a fost preschimbat termenul de examinare a cauzei pe fond stabilit cu părți pentru 27.11.2024, din considerentul că judecătorul s-a aflat la seminar de instruire continuă.f.d.159.

Totodată, fixarea noului termen a fost stabilit pentru următoarea dată, care a fost cunoscută părților 11.12.2024.

În data de 10.12.2024, prin intermediul poștei electronice, avocatul pîrîtului, ca și pe ptot parcursul procesului a depus o cerere de amînare , menționînd că urgent trebuie să plece peste hotarele R.Moldova să-și asiste copii, iar dovada deplasării peste hotare, eventual, la cererea instanței o va prezenta la ședința următoare.

Respectiv, soluționînd cererea avocatului pîrîtului, prin încheierea protocolară a instanței f.d.161 verso-162, a fost respinsă odată ce a fost fixată ședința de examinare a cauzei pe fond, pe parcursul procesului reprezentantul pîrîtului de mai multe ori a depus cereri de amînare, iar la unele ședințe de judecată nu s-a prezentat, lucru care poate fi stabilit din procesele-verbale ale ședințelor de judecată. Cererea ultimului a fost înaintată cu o zi de ședința stabilită, aceasta nu este semnată electronic, nu este indicat motivul urgenței intervenite, ședința a fost coordonată cu partea, iar în cazul că nu a fost posibil să fie prezent, putea delega un alt reprezentat, inclusiv putea fi prezent la examinarea cauzei pîrîtul, precum și din motivul netergiversării examinării cauzei care se află pe rolul instanței din 21.08.2023, iar poziția părților a fost expusă prin referința anexată la materialele cauzei.

De asemenea, instanța a considerat posibilă continuarea examinării cauzei și în lipsa intervenienților accesorii, care au fost citați legal.

Concomitent a fost soluționat demersul înaintat de avocatul pîrîtului, cu privire la numirea expertizei judiciare în construcție.

Pe segmentul dat este expusă poziția instanței prin încheierea din 11.12.2024 f.d.165.

Așa dar, examinarea cauzei pe fond a avut loc în data de 11.12.2024, ori odată ce au fost depuse referințe, inclusiv de reprezentantul pîrîtului, precum s-a oferit părților de a prezenta toate probele pe care le dețin, ce ar veni să combată argumentele înșiruite în acțiunea inițială și concretizată, și prin faptul neprezenței părților instanța consideră că partea nu a fost lezată în dreptul său la un proces contradictoriu.

Poziţia părţii pârâte Cojocaru Sergiu, depusă de avocatul Chetruță Sergiu, f.d.61-68:

Prin referinţa înaintată, pârâtul solicită respingerea cererii înaintate de „Noviconsvit” SRL, prin care ultimii solicită rezoluțiunea contractului și încasarea dobânzilor de întârziere, deoarece este neîntemeiată și neglijează prevederile art. 922 Cod civil.

Arată, că potrivit contractului cu privire la investirea capitalului privat în construirea spațiului locativ, nr.***** din 26.04.2016, semnat între „Noviconsvit” SRL (executor) și Cojocaru Sergiu (beneficiar), autentificat cu nr.4110 de către notarul Țurcan Daniela, executorul și-a asumat față de beneficiar intenția să

construiască, din contul Beneficiarului, să organizeze construcția și să predea în proprietate bunul imobil, identificat conform Anexei nr.1 la numărul cadastral *****, de 43 m/2, etajul 11, avînd caracteristicile conform condițiilor contractului de referință și Anexei nr.1 la același Contract. Potrivit pct.3 din Anexa nr.1 la contract, Executorul s-a obligat să transmită apartamentul Beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație în decembrie 2016.

Potrivit pct.4 din Anexa nr.1 la Contract, Executorul se obligă să execute finisarea compleului în decembrie 2016.

Tot, potrivit pct.4 din Anexa nr.1 la Contract, Executorul transmite apartamentul Beneficiarului cu următorul grad de pregătire: tencuirea cu ghips a pereților interiori și a tavanelor cu excepția pereților și tavanelor din interiorul băii, veceului, balcoanelor și logiilor; izolarea acustică și termică, șapa cu ciment a podelei, hidroizolarea podelei în băi și veceu; ferestre-termopan cu profil de plastic și pervazuri; sistem de încălzire și aprovizionare cu apă caldă pentru complex, conform proiectului; primul ciclu a rețelei interne de alimentare cu apă caldă și rece, și canalizarea din țevi de polipropilenă; contoare- apă caldă și rece, energie electrică și agent termic; primul ciclu de lucrări electrotehnice; primul ciclu de lucrări TV și telefonizare; uși din metal la intrare; uși de metal la intrarea în bloc cu instalarea lacătului cu cod; închiderea balcoanelor (posibile după proiect), teracotă la balcoanele deschise.

Iar, potrivit pct.5 din Anexa 1 la contract, Executorul îndeplinește lucrări de finisare în scări, intrări și fațade, de amenajare și salubrizare a teritoriului în corespundere cu proiectul.

Corespunzător, potrivit pct.8.1. din Contract, executorul a garantat beneficiarului, că la data recepției lucrarea executată va avea calitățile stipulate în contract, calitatea materialelor va corespunde calității prevăzute în documentația de executare, reglementărilor tehnice în vigoare și nu va fi afectată de vicii, care ar diminua sau chiar ar anula valoarea sau posibilitatea de utilizare a apartamentului, conform condițiilor normelor folosite.

Iar. Conform pct.8.3 din contract, în cazul dezacordului părților asupra calității lucrărilor de construcție executate, beneficiarul este în drept de a solicita efectuarea expertizei.

Pe de altă parte, conform contractului, cu privire la investirea capitalului privat în construirea spațiului locativ, nr.***** din 26.04.2016, beneficiarul Cojocaru Sergiu și-a asumat obligația de achitare a prețului total al imobilului contractat, care potrivit pct.2.2 din contract a fost stabilit pentru 1 m2 la 600 euro, iar prețul aproximativ fiind de 25800 euro..., achitabil potrivit Anexei nr.2 la contract, conform graficului următor:

-1 etapă suma achitată de 9000 euro; -2 etapă la finele lunii aprilie, în mărime de 6000 euro; -3 etapă la finele lunii mai, în mărime de 6600 euro; -4 etapă, septembrie 2016, în mărime de 3200 euro; -5 etapă, decembrie 2016, în mărime de 1000 Euro.

Iar, în varianta modificată a anexei 2 la Contract, etapa a 4-a a fost fixată drept una finală de plată, pînă la finele 2016, în mărime de 4200 Euro.

Cojocaru Sergiu, a achitat în total suma de 20000 Euro.

Achitarea restului sumei de 5800 euro a fost reținută, cu acordul executorului, pînă la finisarea corespunzătoare a lucrărilor de construcție și darea în exploatare a blocului locativ, pentru că erau evidente întârzierile de lucrări și nerespectarea gravă a condițiilor contractuale din partea executorului.

Susține, că „Noviconsvit" SRL cu rea-credință la acționat în instanța de judecată solicitînd rezoluțiunea contractului și încasarea dobînzilor de întîrziere.

La data de 17.03.2024, a expediat în adresa executorului și administratorului, dezacordul cu privire la rezoluțiunea contractului, deoarece nu i-a fost prezentat un act de dare în exploatare a casei, că construirea casei nu s-a finalizat, existând o sumedenie de lipsuri, neconformități și vicii tehnice/constructive, ca executorul să poată pretinde legal plata finală a investițiilor respective.

Indică, că în fapt executorul este în întîrziere față de Cojocaru Sergiu ce ține de onorarea obligațiilor asumat, conform contractului cu privire la investirea capitalului în construirea spațiului locativ.

Mai indică că în scrisoare a menționat că a propus executorului să *angajăm* un expert în construcție care va verifica dacă executorul a construit conform legislației în vigoare și conform contractului, iar ulterior vor discuta asupra plăților, sau care executorul urmează să achite cu titlu de prejudiciu.

Concomitent partea a solicitat să-i fie transmise drepturile asupra apartamentului, pentru care a achitat.

În susținerea poziției că există vicii/neconformități în construcția case, face referire la procesul-verbal din 17.02.2024 a Adunării Generale.

În concluzie, remarcă că luându-se în considerație esența și valoarea lipsurilor, neconformităților și a viciilor tehnice/constructive respective, dar și a prevederilor legale privind stingerea obligațiilor reciproce prin compensare, deoarece în mod evident valoarea lipsurilor constructive respective și a viciilor materiale pretinse de reclamant, depășește valoarea de 5800 Euro.

Aici instanța va statua că referința este o reiterare repetată a argumentelor din acțiunea reconvențională.

Poziţia intervenientului accesoriu **, depusă de administratorul *****, f.d.155:***

Prin expunerea enunțată, partea aduce la cunoștință că **, a fost înregistrată la 17.11.2023, și respectiv nu se pot expune asupra relațiilor contractuale dintre reclamant și pîrît.***

La fel, administratorul a conformat veridicitatea documentului prezentat de Cojocaru Sergiu și anume a procesului-verbal al Adunării generale din 27.02.2024, la care a participat și Cojocaru Sergiu.

Confirmă că în cadrul Adunării generale a fost examinată întrebarea „despre finalizarea lucrărilor de construcție. Instituire „Fond special pentru finisare”

L-a întrebarea opt s-a menționat că blocul locativ a fost dat în exploatare și există act de recepție finală din 22.04.2020 și 09.02.2021, semnat de membrii comisiei: *****, care au recepționat ambele clădiri ca fiind finisate, gata de exploatare.

S-a menționat că proprietarii care au investit nu pot locui în propriile locuințe din cauza lucrărilor nefinalizate „ lipsa sistemului de evacuare a fumului (lipsa ventilatoarelor), punctul termic și asigurarea complexului locativ cu energie termică, sistemul anti-incendiar (lipsa pompelor, furtunurilor), imposibilitatea utilizării ascensoarelor (nu este finisată camera mecanisme), acoperișul cu defecte la eta.17 și 18 (mansardă), lipsa pompelor de apă pentru etajele 10-18, lipsa corpurilor de iluminat, lipsa ușilor la debarale de pe etaj, lipsa pervazurilor interioare și exterioare la et.16-18, nu sunt finisate debaralele din subsolul blocului, nu sunt finisate lucrările de amenajare a teritoriului etc.”

S-a menționat că pentru a putea finaliza aceste lucrări locatarii au început a strînge cîte 10 euro, pornind de la aria, suprafața apartamentelor.

Administratorul a mai menționat că pentru apartamentul nr.87 cu suprafața de 44,3 m/2 a revenit contribuția la „Fondul special pentru finisare” 8860 lei., sumă care nu a fost achitată, precum nu au fost achitate și nici serviciile comunale, datoria constituind suma de 11003,64 lei.

Deși la referință se menționează actele, care au fost anexate, acestea au fost lipsă, referința a fost expediată pe poștă electronică, iar pe poștă terestră nu a parvenit în adresa instanței.

În ședința de judecată, reprezentantul „Noviconsvit” SRL, în continuarea a opinat întru admiterea acțiunii inițiate și concretizate, menționînd că între părți a fost încheiat contractul de investiții, cu acceptarea condițiilor de fiecare parte, inclusiv și cu achitarea plăților potrivit graficului. Contract ce a fost autentificat notarial și notat la cadastru.

Odată semnat, pîrîtul și-a asumat de a efectua plățile potrivit contractului și anume de a fi achitată ultima tranșă, care așa și pînă la moment nu a fost achitată.

Reclamantul recunoaște că blocul locativ a fost dat în exploatare cu întîrziere, dar pîrîtul niciodată nu a obiectat la acest capitol și nu a înaintat careva pretenții față de beneficiar. Unica scrisoare în adresa reclamantului din partea pîrîtului a fost înaintată cu 1 an și 9 luni în urmă , după ce compania a declarat rezoluțiunea contractului.

Deci pînă a fi declarată rezoluțiunea, în adresa companiei nu a fost înaintată nici o pretenție cu privire la întîrziere sau careva prejudicii.

Declarația de rezoluțiune a fost înaintată la 23.05.2022 și recepționată de pîrît la 03.06.2022, iar ultimul nu a reacționat, a acceptat tăcit, faptul dat.

Blocul locativ a fost dat în exploatare în data de 22.04.2020.

Respectiv, în urma dării în exploatare a blocului, au fost efectuate măsuri, și potrivi măsurărilor există o diferență de metraj, apartamentul fiind cu 3,3 m/2 mai

mare, respectiv, beneficiarul, potrivi condițiilor contractuale urma să mai achite suplimentar suma de 1980 Euro. Din ratele ajunse la scadență și neachitate a fost suma de 5800 Euro, la care s-a adăugat și diferența în urma măsurării de 1980 Euro, astfel că în total suma restantă constituie 7780 Euro.

Conform prevederilor contractuale, părțile au prevăzut o penalitate de 0,1% pentru neachitarea în termen a ratelor. Penalitatea a fost calculată din momentul cînd a fost dat în exploatare blocul locativ, pe care o consideră că nu este abuzivă, ori a fost negociată și este rezonabilă, reieșind din rata inflației, la devalorizarea valutei, scumpirea materialelor și aspectele economice care au loc în țară.

Referitor la acțiunea reconvențională, a opinat că aceasta urmează a fi respinsă din considerentul că Cojocaru Sergiu, nu a prezentat dovada bonurilor de plată că și-a onorat obligația asumată în baza contractului de investiții și a achitat integral prețul bunului.

Ce ține de pretenția invocată ca instanța să recunoască valabilitatea contractului de investiții, aici pretenția la fel urmînd a fi respinsă, deoarece reclamantul nu a negat valabilitatea acestui contract, ori contractul este autentificat notarial și înregistrat la cadastru.

Referitor la cerința invocată de parte privind stingerea reciprocă a obligațiilor pecuniare, la fel, urmînd a fi respinsă, deoarece Cojocaru Sergiu nu a achitat valoarea integrală a apartamentului, iar „Noviconsvit" nu a avut nici o datorie față de Cojocaru Sergiu.

Urmînd a fi respinsă și cealaltă cerință privind înregistrarea dreptului de proprietate, ori nu a fost achitat prețul bunului.

A mai atras atenția partea că acțiunea este întemeiată pe temeiurile de drept prevăzute de Codul civil, în redacția de după 01.03.2019, pe cînd luînd în considerație că contractul a fost semnat între părți în 2016, respectiv raportului juridic litigios îi sun aplicabile prevederile Codului civil de pînă la 01.03.2019.

Avînd în vedere că contractul a fost notat, iar partea deși a fost înștiințată cu privire la rezoluțiune, refuză a rezoluționa contractul la notar, ultima cale întru radia înscrisul din RBI este inițierea acțiunii în instanță, ca bunul să treacă înapoi la beneficiar, fără a fi grevat.

La întrebările instanței, partea a menționat modalitatea de calcul a penalității și suplimentar a mai declara că această casă a fost construită din banii investitorilor (beneficiarilor). Ultima rată nu s-a solicitat de a fi achitată de Cojocaru Sergiu, din cauză că la termenul cînd casa urma să fie dată în exploatare, inspecția în construcții a identificat careva lucrări necorespunzătoare, respectiv a venit cu un set de recomandară care au fost înlăturate, dar pentru acest lucru a fost numită expertiză care a durat un an de zile, ulterior au fost înlăturate și remediate constatările făcute de specialiști. Din acest motiv nu s-a solicitat plata ratei rămase, că compania a admis întârzieri.

Ulterior casa a fost dată în exploatare și din momentul dării în exploatare s-a remis părților care nu și-a achitat ratele notificări. Cojocari Sergiu, la fel a fost notificat , s-au dus mai multe negocieri, acesta a fost prezent și cu mama la șantier, încă de două ori, pîrîtul a fost și telefonat de cîteva ori. S-au purtat discuții și cu administratorul companiei, fapte care nu au fost negate de pîrît, dar așa și acesta nu a binevoit să achite ultima rată.

Un act de primire-predare dintre părți conform contractului nu a fost semnat, ori acesta este actul prin care executorul transmite beneficiarului (investitorului) bunul în care ultimul a investit, anume la această etapă se inspectează bunul, iar în cazul în care investitorul își exprimă dezacordul cu caracteristicele bunului se întocmește un proces-verbal în care se menționează toate neajunsurile, neconformitățile și lipsurile, apoi se identifică termenul optim de înlăturare a neajunsurilor și în acela moment partea poate pretinde anumite compensații, dar bunul imobil trebuie să fie achitat integral și astfel bunul din bun viitor trece în bun locativ.

La moment bunul este după „Noviconsvit" SRL.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind participanţii la proces, precum dînd apreciere și explicațiilor părților expuse prin referință, apreciind argumentele întru susţinerea pretenţiilor formulate, ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „NOVICONSVIT" și de a respinge cererea reconvențională înaintată de către COJOCARU Sergiu, din următoarele considerente

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În acord cu art.27 alin.(1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art.121 și art.122 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe,

importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Conform art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limite pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 7 Cod civil (în vigoare din 01 martie 2019), alin. (1) *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare; alin. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel*.

În materie de drept, instanța de judecată menționează că reieșind din pretențiile revendicate de reclamant, cît și de pîrît prin acțiunea reconvențională, cazului din speţă îi sunt aplicabile prevederile art.8 alin.(2) lit.a) Cod Civil (în redacția de pînă la 01.03.2019 - în vigoare la momentul nașterii raporturilor juridice civile din speță), potrivit căruia drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Astfel, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.

Pornind de la principiul de bază persoanele care sunt parte la aceste relaţii, sînt obligate de a-şi înfăptui drepturile şi exercita obligaţiile cu bună credinţă şi diligenţă în concordanţă cu stipulările contractuale.

Conform art. 666 alin. (1) Cod civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

În acord cu art. 679 alin. (3) Cod civil, prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract.

Iar, în corespundere cu art.512 alin.(1), art. 514 și art. 572 alin (2) din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art.212 Cod civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: a) stabilite de lege; b) prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

La caz, părțile contractului de investiții în construcție nr.***** din 26 aprilie 2016, autentificat de notarul Daniela Țurcan și înregistrat cu nr.4110, au convenit că SRL „ NOVICONSVIT”, în calitate de Executor și Cojocaru Sergiu, în calitate de Beneficiar, primul, executorul și-a asumat intenția de a construi *din contul investiţiilor beneficiarului* și să predea în proprietate bunul imobil, apartamentul cu 1 cameră , cu suprafața totală de 43 m2 , nr.87, etajul 11, numărul cadastral 0***** conform planului general al proiectului „Complexul locativ din str.Zaikin 51„ mun.Chișinău, iar beneficiarul se obligă *să achite construirea apartamentului și să recepționeze apartamentul.*

Prin pct.2.2 din contractul de investiții în construcție, părțile au convenit că costul per unu metru pătrat al imobilului contractat este de 600 Euro, iar prețul total *aproximativ* al apartamentul constituie suma de 25800 Euro. S-a mai prevăzut că prețul pentru m.p. nu va fi modificat pe durata acțiunii contactului și că *prețul final al spațului comandat va fi calculat în funcție de suprafața precisă, care va fi stabilită definitiv după darea în exploatare a blocului locativ.*

Conform pct.3.1 al contractului **Beneficiarul s-a obligat** să achite executorului plata pentru construirea imobilului conform graficului din Anexa 2. Pentru neachitarea plăților în termenii stabiliți din Anexa 2, va achita o penalitate în mărime de 0,1% din mărimea plăților restante în conformitate cu graficul de achitări, pentru fiecare zi depășită în termen.

S-a mai prevăzut că dacă în rezultatul efectuării măsurărilor de către OCT a suprafeței imobilului, se va stabili o majorare a suprafeței, față de suprafața inițială, stabilită în ANEXA nr.1 , beneficiarul va achita diferența dintre suprafața de facto și cea inițială bazîndu-se pe prețul unui metru pătrat, stabilit în contract. Diferența va fi achitată la data achitării ultimei rate, stabilite în Anexa 2 a contractului.

Să primească imobilul în ordinea prevăzută de pct.7.1-7.6 a contractului.

De asemenea, s-a prevăzut ca după primirea în folosință a imobilului , în termen de 90 de zile să execute din cont propriu lucrări necesare pentru asigurarea dării în exploatare a blocului locativ în corespundere cu exigențele a ordinului Agenției Construcții și Dezvoltare a Teritoriului „ Cu privire la recepția finală a obiectelor” , să monteze pardosele, să execute lucrări de finisare a suprafețelor pereților interiori, lucrări de finisare a tavanelor, instalarea obiectelor sanitare și accesorii, montarea rețoului electric, montarea corpurilor de iluminat, prizelor, întrerupătoarelor, noduri de conectare la tv, internet, interfon etc.

În conformitate cu pct 3.4, 3.5, 3.6 din contract *beneficiarul devine responsabil de imobil din momentul semnării actului de primire-predare și urmează în termen de 1 lună să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra imobilului la OCT și devine membru al ACC, conform Legii condominiului, după înregistrarea la OCT a dreptului de proprietate.*

Obligațiile Executorului potrivit contractului sunt: să folosească mijloacele financiare achitate de beneficiar după destinație; să solicite de la OCT măsurările suprafeței imobilului; să transmită beneficiarului , *după darea în exploatare a casei și după achitarea totală a costului imobilului, inclusiv și a bonurilor pentru serviciile comunale, documentele care asigură înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului*.

La fel, executorul a prevăzut că este în drept să prelungească termenul de transmitere a apartamentului spre finisare, precum și darea în exploatare a imobilului pe un termen de pînă la 10 luni în condițiile prevăzute la pct.6.4.

Părțile au prevăzut în contract ordinea de primire-predare a lucrărilor.

Deci, s-a prevăzut că *transmiterea imobilului se va efectua în baza actului de primire -predare.*

După finalizarea lucrărilor de construcție și achitarea totală de către Beneficiar a prețului imobilului, Executorul, prin scrisoare recomandată, va anunța beneficiarul despre data de primire-predare a imobilului pentru finisare.

Beneficiarul, cu participarea Executorului, primește rezultatul lucrărilor și în decurs de 10 zile calendaristice din data primirii actului de primire-predare este obligat să trimită executorului actul dat semnat de beneficiar ori refuzul motivat de primire-predare a lucrărilor, cu referințe la obiecțiile concrete.

În cazul, refuzului motivat al Beneficiarului, părțile urmau să întocmească un act bilateral cu lista lucrărilor necesare de îndeplinire, ordinea, condițiile și termenii înlăturării neajunsurilor și devierilor depistate.

După darea în exploatare a casei, executorul prin scrisoare recomandată, anunță beneficiarul despre data de primire-predare a imobilului în proprietate.

Potrivit prevederilor contractuale părțile au mai prevăzut și garanții, iar una fiind că termenul de garanții pentru lucrările efectuate fiind de 12 luni, din data dării casei în exploatare. Reclamațiile cu privire la viciile ascunse , care nu au fost depistate la momentul semnării actului de primire-predare, urma a fi prezentat executorului în

cadrul termenului de garanție și în cazul dezacordului părților asupra calității lucrărilor de construcție executate, Beneficiarul era în drept de a solicita efectuarea expertizei.

Inclusiv, s-a prevăzut în contract că acesta poate fi reziliat la acordul părților, ori în mod unilateral, la inițiativa executorului, în cazul nerespectării de către beneficiar a obligațiilor contractuale sau a termenilor de achitare și depășirii acestor termene mai mult de 3 luni, precum și posibilitatea rezilierii la inițiativa Beneficiarului. Pct. 10.1, 10.2, 10.3.

În Anexa 1 la contract s-a mai stipulat că executorul va transmite apartamentul beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație decembrie 2016, cu condiția respectării de către Beneficiar a graficului de finanțare.

S-a mai prevăzut care sunt lucrările ce urmau a fi efectuate de executor la momentul transmiterii beneficiarului în pct. 4 la Anexa 1.

Dar, în Anexa 2 părțile au prevăzut graficul achitărilor 1 etapă achitată la încheierea contractului – 9000 Euro., a 2 etapă finele lunii aprilie - 6000 Euro; 3 Etapă finele lunii mai -6600 Euro, a 4 etapă septembrie 2016 – 3200 Euro și a 5 etapă decembrie 2016- 1000 Euro.

Respectiv, potrivit actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloacele financiare proprietate privată din 22.04.2020 blocul locativ cu nr. cadastral ***** din str.***** a fost recepționat de către comisia de recepție constituită din 4 membri, care au propus spre recepție finală.

În urma măsurărilor efectuate, la data de 15.10.2019, bunul imobil cu numărul 87, etajul 11, numărul cadastral 0100417.649.04 are o suprafață totală de 46,3 m/2, respectiv suprafața de metraj s-a majorat, iar părțile au prevăzut cum va fi achitată surplus în pct. 3.1 al contractului, Astfel prețului bunului s-a majorat cu 3,3 m/2 (3,3*600=1980), cu 1980.

Despre faptul că blocul locativ a fost dat în exploatare, reclamantul a expus că pîrîtul a fost anunțat prin telefon și în urma întâlnirii cu administratorul companiei, fapt care nu a fost negat de pîrît.

Se atestă, că executorul din momentul dării în exploatare a blocului locativ la solicitarea beneficiarului, care sub pretexte că starea materială este precară, că la revenirea mamei sale de peste hotare va dispune de suma cuvenită, a oferit această posibilitate beneficiarului, considerându-l de bună credință, însă ultimul așa și nu a mai achitat rata prevăzută și asumată potrivit condițiilor contractuale, fapt care la fel, nu a fost negat de pîrît prin referință, se prezumă că executorul de bună credință a intrat în situația beneficiarului.

Ca urmare, a neachitării restanței mai bine de doi ani, pîrîtul a fost notificat, cu privire la faptul nerespectării condițiilor contractuale și că urmează a achita restanța de 7780 Euro, și o penalitate de 3555,54 euro. Prin notificare dată Executorul a menționat că blocul este dat în exploatare și că urmează să primească actul de primire predare, care urmează a fi apoi înregistrat la ASP. I s-a adus la cunoștință că pentru

ultima dată îi solicită să execute volumul obligațiilor contractuale și că neajungerea la numitor comun de a fi achitată datoria benevol se va purcede la rezoluțiunea contractului. Notificare din 14.03.2022, recepționată la 18.03.202 F.d13-16, 29

Ca urmare, Executorul a expediat notificarea din 23.05.2022, de rezoluțiune a contractului de investiții, cu achitarea dobînzilor și a prejudiciului, f.d.17-22, notificare recepționată de parte în data de 03.06.2022.

În data de 07 martie 2024, beneficiarul a expediat o somație/explicație în adresa executorului că respinge pretenția de rezoluțiune, dar și a celorlalte pretenții, deoarece nu i-a fost oferit un document de dare în exploatare a casei, despre care cunoaște că are o sumedenie de lipsuri, neconformități și vicii tehnice/constructive, ca să poată pretinde la plata finală a investițiilor și că dînșii sunt în întîrziere.

S-a mai menționat că propune să fie numit un expert în construcție care să verifice dacă a fost construit conform legislației și conform contractului, iar ulterior se va discuta în vederea plăților, s-au se va putea conveni asupra compensării reciproce. Solicitând de a-i fi transmis drepturile asupra apartamentului.

Deci, cu vehemență instanța constată că Cojocari Sergiu, nu a achitat rata finală de 7780 Euro, din momentul ce i s-a adus la cunoștință în formă scrisă la 18.03.2022, că blocul a fost dat în exploatare și că după achitarea prețului urma să primească actul de primire -predare și să-l înregistreze la Cadastru în termen de 1 lună, deși se poate atesta că partea cunoștea cu mult înaintea acestei notificări, că urma să achite restanța de 7780 dintre care 5280 lei este restanța la tranșe și 1980 diferența de metraj.

Prin prisma art.10 Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.11 alin.(1) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) recunoaşterea nulităţii actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciilor; h) încasarea clauzei penale; i) desfiinţarea sau modificarea raportului juridic; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.

Art. 513 alin. (1) Cod civil, enunță că debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.

Norma consacrată la art.733 Cod civil prevede că contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decît în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

Conform normei prevăzute la art.735 alin. (1) și (2) Cod civil, este expus că o

parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi, iar pentru a determina neexecutarea esențială, urmând a se lua în considerație următoarele circumstanțe:

a) neexecutarea privează substanţial creditorul de ceea ce acesta se aştepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligaţiilor ţine de esenţa contractului; c) neexecutarea este intenţionată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Articolul 737 Cod civil, la fel, consemna că rezoluţiunea contractului operează prin declaraţie scrisă faţă de cealaltă parte și dacă prestaţia este oferită cu întîrziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluţiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunțate și a argumentelor invocate de către reclamant, instanța ajunge la concluzia că rezoluţiunea a fost declarată din motive temeinice şi anume, neexecutarea obligaţiei de către pârât, care, deşi s-a angajat să achite prețul pentru bun imobil în tranșe din investiții proprii, totuşi, în termenul prevăzut, precum nici ulterior, nu a achitat promitentului vînzător sumele cuvenite, fiind constatată o neexecutare esențială a contractului, intenționată, ce a dat temei executorului să creadă că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului, de aceea este întemeiată cerința reclamantului cu privire la rezoluțiunea contractului nr.***** din 26 aprilie 2016 de investiții în construcție a bunului imobil - apartamentul 87, cu număr cadastral *****, situat pe str. *****, încheiat între SRL „Noviconsvit” și Cojocari Sergiu, înregistrat notarial sub nr.4110, la 26 aprilie 2016, de către notarul public Daniela Țurcan.

Aici instanța va statua că contractul nominalizat este un contract prin care una dintre părţi se obligă să asigure construcţia unuia sau mai multor apartamente şi să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parţial preţul imobilului anterior predării acestuia. Respectiv, beneficiarul achită, iar executorul din contul plăților efectuate de beneficiar execută lucrările de construcție asumate. Cu cît beneficiarii sunt responsabili și își achită plățile la termen, cu atît mai eficace și în termen vor fi finalizate lucrările asumate de către Executor, care este dependent de plata asumată de beneficiari.

Respectiv, contractul de investiții, cum a reclamat partea inițiatoare a acțiunii, după autentificare, notarială a fost notat în Registrul Bunurilor Imobile. Această notare se referă la înscrierea drepturilor de creanţă, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, Beneficiarul în contractul nominalizat deţine un drept de creanţă faţă de Executorul construcţii (compania de construcţii). Construcţia şi apartamentul

rămân înregistrate în proprietatea Executorului (companiei de construcţii) până la darea în exploatare, inclusiv achitarea prețul pentru imobil și semnarea actului de primire-predare, care ulterior îi oferă beneficiarului dreptul să-și înregistreze după el dreptul de proprietate.

Respectiv și la ziua de azi bunul în cauză rămâne după executor, Cojocaru Sergiu, la ziua de azi nu poate fi membru al Asociației de Coproprietari în Condominiu, deoarece nu are achitat prețul total pentru bunul în care a investit o parte de bani și înregistra după el dreptul de proprietate, care are loc după semnarea actului de primire predare, astfel că urmînd a fi admisă acțiunea inițială și concretizată în partea rezoluțiunii contractului de investiții.

În contextul argumentelor expuse, instanța de judecată va respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de către avocatul Chetrușcă Viorel, reprezentantul lui Cojocaru Sergiu.

Un prim aspect, instanța urmînd a statua că Beneficiarul contractului în acțiunea reconvențională a menționat că anume executorul a admis întîrzieri și i-a cauzat prejudiciu, într-adevăr aceste alegații nu au fost negate de Executorul contractului, însă acesta a menționat în cadrul ședinței de judecată care au fost cauzele de întârziere. Ba mai mult, din 2016 pînă în 2022, beneficiarul conform contractului a putut recurge la rezoluțiune, a putut invoca întârzierea etc, dar nu a uzat de acest drept. Respectiv, prin tăcere a căzut de acord cu întîrzierea admisă de executor, care anume din acest motiv nu a solicitat executarea ultimelor tranșe de la beneficiar.

Prezumându-se de bună credință, după ce a fost recepționat blocul și dat în exploatare, a solicitat de la beneficiarii care nu și-au onorat pînă atunci obligațiunile contractuale de a le executa, acest lucru deși se atestă că a avut loc cu mult înainte de notificarea transmisă oficial în anul 2022, ori beneficiarul nu a negat afirmațiile că nu s-ar fi prezentat la fața locul cu mama, că au fost purtate discuții cu antreprenorul, că s-au oferit termene de a achita benevol, la care beneficiarul dădea asigurări că va fi achitată și ultima plată, dar așa și nu a fost executată.

Acea alegație invocată și presupusă că nu a cunoscut că casa a fost recepționată, avînd un caracter declarativ, ori avînd contract la mînă, oricînd și la fiecare perioadă a putut verifica RBI, care este un registru public, mai mult că a fost notificat și i s-a adus la cunoștință de către reclamant acest fapt. Mai mult ca atît, prin contract partea nu s-a obligat să anunțe beneficiarul despre darea în exploatare a construcției, dar s-a obligat că după ce va fi dat în exploatare această construcție și beneficiarul va achita tot prețul bunului, prin scrisoare recomandată să anunțe despre data de primire – predare.

Acest lucru, în cazul din speță, nu a avut loc din cauza relei intenții a beneficiarului, care categoric sub diferite pretexte nu a executat obligația de achitare a prețului total rămas de 7780, asupra căreia nici nu a obiectat, admițând că urmează să achite suma de 5800 euro care este restanta la plată conform graficul și 1980 diferența de preț, după majorarea suprafeței bunului imobil.

Respinsă urmînd a fi și justificarea că bunul în care ar fi investit, este cu o sumedenie de lipsuri, neconformități și vicii /constructive, axîndu-se pe procesul verbal din al Adunării Generale din 02.02.2024, cum a anunțat administratorul APC, a fost prezent și Cojocaru Sergiu, ca proprietar al apartamentului în care a investit, pe cînd cum s-a menționat supra persoana în cauză nu poate fi membru atîta timp cît nu are înregistrat dreptul de proprietate înregistrat la cadastru, aspect care nu a fost verificat de administrator.

Or, prin procesul-verbal al Adunării Generale s-au menționat anumite neconformități, însuși ce ține personal de blocul locativ, dar nici de cum lipsurile care ar fi fost constatate în ap.87 de la etajul 11, în care a investit Cojocaru Sergiu. Mai mult aceste lipsuri și neconformități se datorează anume faptului că beneficiarii, așa ca și în prezentul litigiu nu au achitat prețul total pentru bun, ce a limitat executorul lucrărilor să le finiseze cu promptitudine, însă asemenea vicii, neconformități pot fi înlăturate aducînd la cunoștință executorului în termenul de 12 luni.

Potrivit contractului lui Cojocari Sergiu, în pct.8 s-a prevăzut că termenul de garanție este de 12 luni, și respectiv reclamațiile cu privire la viciile ascunse, care nu puteau fi depistate la momentul semnării actului de primire predare, urmau a fi adresate în termenul de 12 luni.

Subsecvent invocarea că bunul imobil în care a investit este cu vicii, nu corespunde cerințelor etc. așa precum susține partea în acțiunea reconvențională este precoce de tot, cît nu a fost prezentat de Cojocaru Sergiu că a achitat prețul pentru bun integral, că a refuzat să semneze actul de predare-primire conform pct. 7.4 din contract, în care ar fi menționat care sunt neajunsurile, devierile, etc, care puteau fi remediate de executor în termen.

Acea mențiune expusă în acțiunea reconvențională că prin notificare/somarea din martie a anului 2024, abia partea face referire că urmează să angajeze ambii un expert în construcție să verifice dacă a fost construit conform legislației în vigoare și în conformitate cu contractul, instanța o va aprecia ca fiind fără conținut, ori partea avînd dubii la calitatea în construcții și dacă bunul său corespunde lucrărilor care urmau a fi executate de executor, putea angaja pe proprie răspundere un asemenea expert, și a solicita și executantului de a se prezenta la o anumită dată, pentru a asigura inspectarea bunului, cu achitarea prețului și întocmirea actului de primire-predare. Însă conținutul expus fiind o condiție impusă executorului de către beneficiar. Concomitent, în pct. 8 .3 al contractului s-a menționat că în cazul dezacordului părților asupra calității în construcții, dezacord care se exprimă prin refuzul motivat al beneficiarului de a semna actul de primire predare, că este în drept de a solicita efectuarea expertizei, care putea avea loc pînă la momentul notificării din 18.03.2022, ulterior pînă la 03.06.2022, inclusiv pînă la 07.03.2024.

Deci, atîta timp cît nu a fost achitat prețul bunului integral, prezentat refuzul semnării actului de primire predare, cu lista lucrărilor care beneficiarul le consideră neconforme, în care s-ar fi reclamat că lipsesc de a fi executate acele lucrări din

Anexa 1 pct. 4, ceea ce atestă că beneficiarul nici nu a văzut bunul imobil în care a investit și din acest considerent numirea unei expertize, la etapa actuală cînd proprietarul bunului este încă executorul nu se întrevede, dar pe segmentul dat instanța s-a expus prin încheiere.

Mențiunea făcută, că ulterior urmînd a discuta prețul, pe care în fapt dvs trebuie să îl achitați drept despăgubiri, ceea ce va compensa reciproc obligațiile pecuniare, este o condiție impusă de beneficiar executorului, pe cînd se deduce că ultimul și-a executat obligația asumată, fie aceasta și cu întârziere, dar beneficiarul așa și nu a executat-o pentru a întra în dreptul său de proprietate asupra bunului investit. Respectiv, datoria nominalizată nu poate fi stinsă prin compensare.

Compensaţia este un mijloc de stingere a obligaţiilor reciproce, care asigură satisfacţia creditorului. Satisfacerea creditorului nu se obține prin executarea obligației de către debitor, ci, indirect, prin diminuarea, concomitent cu dispariția dreptului din activul patrimonial al creditorului, a pasivului său patrimonial, prin stingerea, în egală măsură, a propriei datorii către debitorul care opune compensația. Deşi nu primeşte prestaţia, creditorul este satisfăcut prin aceea că nu va mai fi ţinut să plătească ceea ce el însuşi datora debitorului, cele două prestaţii fiind, prin ipoteză, fungibile.

În același timp, înscrisurile administrate la dosar, potrivit art. 121 şi 122 din Codul de procedură civilă, nu reflectă argumentarea susținută în acțiunea reconvențională, iar afirmațiile reprezentantului reclamantului-pârât instanța le apreciază ca declarative și nu confirmă întrunirea condiţiilor necesare pentru a se produce compensaţia legală.

Drept urmare, instanța de judecată constată că obligația de către reclamant SRL „Noviconsvit” a fost executată, iar pârâtul Cojocaru Sergiu așa și nu a efectuat achitarea prețului bunului imobil convenit în temeiul contractului de investiții în construcție a bunului imobil, în modul și termenul stabilit.

Totodată, deoarece instanța de judecată a conchis asupra netemeiniciei acțiunii reconvenționale, Cojocaru Sergiu nu este îndreptățit să solicite compensarea cheltuielilor de judecată.

Urmînd a fi respinsă și ultima pretenție din acțiunea reconvențională privind dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, deoarece urmau a fi respectate condițiile contractuale prevăzute de art. 3.4, 3.5, 3.6.

În concluzie, deși a fost admisă acțiunea inițială și concretizată în partea cerinței privind rezoluțiunea contractului de investiții, în partea cerinței de încasare a penalității urmează a fi respinsă, odată ce deși se constată că beneficiarul nu a achitat prețul total al bunului, în contract este prevăzută penalitatea în cazul admiterii întîrzierii a achitărilor, totuși în contract nu s-a prevăzut consecințele în cazul în care executantul lucrărilor ce penalități suportă dacă are întîrzieri în transmiterea apartamentului Beneficiarului, ceea ce la caz a avut loc. Ori casa, a fost dată în exploatare în anul 2020, peste trei ani conform prevederilor contractuale, și în cazul parțial și din vina beneficiarului, dar și a executorului lucrărilor, precum a explicat în

cadrul ședinței de judecată, că s-au depistat anumite lucrări neexecutate, care urmau a fi remediate.

Cu referire la cererea SRL „Noviconsvit” privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanţa reţine că potrivit art.82 și 90 lit.i) din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În concepţia art.94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată.

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

Conform bonurilor de plată f.d. 4, 5 , partea reclamantă a achitat suma de 150 de lei pentru pretenția nepatrimonială și suma de 5472 lei, pentru cea patrimonială, 3% din suma penalității.

Avînd în vedere că pretențiile reclamantului au fost admise parțial, instanța va dispune încasarea de la Cojocaru Sergiu în beneficiul SRL „Noviconsvit” cheltuielile de judecată în sumă de 150 lei suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii nepatrimoniale.

În conformitate cu art. 238-241, 243, Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de„Noviconsvit” SRL către Cojocaru Sergiu cu privire la rezoluțiunea contractului de investiții nr.***** din 26.04.2017

Se rezoluționează contractul nr.***** din 26 aprilie 2016 de investiții în construcție a bunului imobil - apartamentul 87, etajul 11, cu numărul cadastral 0***** situat pe str.***** încheiat între „Noviconsvit” SRL și Cojocaru Sergiu, înregistrat notarial sub nr.4110, la 26 aprilie 2016, de către notarul public Daniela Țurcan.

Se respinge, pretenția în partea încasării penalităților contractuale, ca neîntemeiată.

Se încasează de la Cojocaru Sergiu, c/p *****, domiciliat în r-nul *****, s.***** în beneficiul „Noviconsvit” SRL, c/f *****, cu sediul în mun.Chișinău, str.Serghei Lazo 11 cheltuielile de judecată suportate de reclamant pentru plata taxei de stat în sumă de 150 de lei.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de către de Cojocaru Sergiu, prin intermediul reprezentantului, avocat Chetrușcă Viorel, intervenient accesoriu Asociația proprietarilor în Condominiu (*****), IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” și notarul public Țurcan Daniela cu privire la valabilitatea

contractului de investiții, recunoașterea ca fiind stinsă, prin compensare, datoria conform contractului de investiție și înregistrarea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Criuleni.

Președintele ședinței
Judecătorul Arapu-Buţco Alina