Dosarul nr. 2-3942/2025

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public
la data de 5 februarie 2026 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în procedura contencioasă, în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Societatea cu Răspundere Limitată „Elit Stroy Grup” cu privire la obligarea executării obligaţiilor contractuale, încasarea penalităţii şi compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanţilor la proces.

La 4 martie 2025, avocatul Ina Pucas, în interesele ***** a depus în Judecătoria Chişinău, sediul Centru o cerere de chemare în judecată împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Elit Stroy Grup” (în continuare SRL „Elit Stroy Grup”) cu privire la obligarea executării obligaţiilor contractuale, încasarea penalităţii şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, s-a indicat că, la data de 2 martie 2020, între reclamanta *****, în calitate de cumpărător, şi pârâta SRL „Elit Stroy Grup”, în calitate de vânzător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, autentificat de notarul Carolina Hanganu, cu numărul de înregistrare 468.

Reprezentantul reclamantei a menţionat că, potrivit pct. 2.1 din contract, obiect al contractului fiind bunul imobil cu nr. cadastral ***** – încăperea locativă în construcţie/bun viitor, nr. 82, cu suprafaţa proiectată de 54,4 m.p., amplasat la nivelul nr. 11, în cadrul complexului locativ de pe strada *****, oraşul Stăuceni, municipiul Chişinău, care corespunde proiectului conform anexei nr. 1 la prezentul contract, inclusiv cota-parte condominiu – 0,68%.

Conform pct. 2.4 din contract, vânzătorul s-a obligat în termen de până la 30 mai 2020 să finalizeze lucrările de construcţie a blocului locativ şi până la data de 30 august 2020 să dea în exploatare blocul de locuit.

Totodată, potrivit pct. 4.1 din contract, vânzătorul s-a obligat să construiască bunul imobil şi să asigure finalizarea lucrărilor de construcţie a blocului locativ până la 30 mai 2020 şi darea acestuia în exploatare nu mai târziu de 30 august 2020.

Avocatul Ina Pucas a reţinut că, potrivit pct.2.8.2 din contract, cumpărătorul dobândeşte dreptul de a cere vânzătorului construcţia şi darea în exploatare a imobilului menţionat în pct.2.1 al contractului, transmiterea blocului de locuit, inclusiv a apartamentului ce va corespunde specificaţiilor menţionate în prezentul contract.

În acest context, pct.2.6 stabileşte că, cumpărătorul devine proprietar necondiţionat al bunului imobil şi al cotei-părţi din părţile comune, prin actul de primire-predare semnat după darea în exploatare. Actul de predare-primire justifică înregistrarea provizorie şi se semnează cu condiţia că,

cumpărătorul a achitat 95% din preţul vânzării. În cazul justificării înregistrării provizorii (întrunirea condiţiei), dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile.

Conform pct.3.1, preţul de vânzare a bunului imobil înstrăinat stabilit de către ambele părţi contractante constituie suma în valoare de 502848,98 lei, echivalentul căreia constituie suma de 25840 Euro, la momentul semnării prezentului contract, conform cursului oficial al BNM la data semnării contractului, momentul achitării sumei indicate în pct.3.3. lit. a), etapa de executare a construcţiei blocului locativ este de 70%.

A indicat reprezentanta reclamantei că, la data de 8 septembrie 2020, reclamanta a achitat integral preţul imobilului în care a făcut investiţii. Acest fapt fiind confirmat şi prin Acordul eliberat de administratorul SRL „Elit Stroy Grup", Boţ Oxana, la data 11 septembrie 2023, însă până prezent blocul locativ nr. 2/1 de pe strada Constantin Stamati din oraşul Stăuceni, municipiul Chişinău nu a fost dat în exploatare, iar reclamanta nu a primit Actul de predare-primire apartamentului nr.82 din acest bloc locativ.

În drept, reprezentantul reclamantei a făcut referire la art. 1170 alin.(1), (2), art. 1171-1176, remarcând că, din analiza situaţiei de fapt al cumpărătorului, în raport cu aceste norme legale este de menţionat că, reclamanta ***** şi-a onorat obligaţiunile contractuale integral şi a achitat preţul bunului imobil procurat conform prevederilor contractuale, însă, până în prezent, vânzătorul nu a dat în exploatare bunul imobil procurat şi nu i-a înmânat reclamantei actul de primire-predare în proprietate a obiectului imobiliar, fapt ce o împiedică să dispună de bunul său, să încheie contracte cu furnizorii serviciilor comunale cum ar fi apa, energia electrică şi altele.

În acest context, partea reclamantă a evidenţiat şi prevederile art. 944 din Codul civil, şi corespunzător acestei prevederi legale, lit. k) din pct.5.2 din contract, stabileşte că, vânzătorul s-a obligat să plătească pentru depăşirea termenului de dare în exploatare a blocului locativ, stabilit de prezentul contract, penalitate în mărime de 0,01% din costul lucrărilor neexecutate în termen.

Astfel, pentru perioada de întârziere 1 septembrie 2020 - 25 februarie 2025, conform calculului anexat pentru neexecutarea obligaţiei de eliberarea reclamantei Actului de predare-primire al imobilului menţionat supra, penalitatea constituie 82408,92 lei

În vederea soluţionării litigiului apărut pe cale amiabilă, la 7 noiembrie 2024, în adresa SRL „Elit Stroy Grup" a fost expediată o notificare privind executarea obligaţiunilor contractuale, iar prin răspunsul primit reclamanta a fost informată că, tergiversarea recepţionării este din cauza autorităţilor publice locale, cu ce reclamanta nu este de acord. Totodată, la acest răspuns nu au fost anexate acte confirmative. Astfel, reclamanta fiind nevoită să se adreseze în instanţa de judecată cu o astfel de acţiune, în vederea apărării drepturilor sale şi intereselor legitime.

Iar, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamanta a suportat cheltuieli pentru achitarea taxei de stat în sumă de 200 lei, achitarea taxei de stat în sumă de 3022,23 lei şi de 250 lei, cheltuielile poştale în sumă de 18,60 lei, precum şi achitarea serviciilor avocatului în sumă de 8000 lei, pe care le solicită a fi compensate.

În drept, partea reclamantă şi-a întemeiat acţiunea pe prevederile articolelor 944 şi 1170 alin. (1) şi (2) din Codul civil.

Poziţia pârâtei Societăţii cu Răspundere Limitată „Elit Stroy Grup".

La 17 aprilie 2025, prin intermediul poştei electronice a instanţei, pârâta SRL „Elit Stroy Grup" a depus referinţă asupra acţiunii înaintate de reclamanta *****, prin care a indicat că, nu recunoaşte acţiunea, iar cerinţele sunt neîntemeiate, lipsite de suport juridic şi pasibile respingerii din următoarele considerente.

Blocul locativ cu apartamente amplasat în municipiul Chişinău, oraşul Stăuceni, strada *****, este construit de SRL „Elit Stroy Grup”, în baza documentelor permisive, coordonate şi avizate de toate organele implicate în această procedură.

Darea în exploatare a blocului cu mai multe apartamente, care au fost procurate în baza contractelor de vânzare-cumpărare, este pusă în dificultate din motiv că Primăria oraşul Stăuceni a refuzat eliberarea concluziei din partea Administraţiei Publice Locale, referitor la aspectul corespunderii obiectivului conform pct. 5.3 al NCM B.01.05.2019 Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urbane şi rurale.

Pârâta a menţionat că, acest fapt a fost pusă în situaţia de imposibilitate de recepţie finală a obiectivului în termenii stabiliţi de contractul de vânzare-cumpărare a imobilului (bloc locativ cu obiectivele de menire social-culturale (2S-P-16E) din strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău).

La etapa dării în exploatare, beneficiarul SRL „Elit Stroy Grup” s-a adresat Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică actualmente - Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică (în continuare INST), cu solicitarea privind examinarea şi obţinerea concluziei în procesul-verbal de recepţie finală a obiectivului.

Prin răspunsul Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică (INST) din 9 iunie 2023 şi ulterior prin răspunsul repetat din 6 iulie 2023 s-a menţionat că, în rezultatul examinării cărţii tehnice a construcţiei capitolul A (Documentaţia privind proiectarea), capitolul B (documentaţia privind executarea) şi capitolul C (Documentaţia privind recepţia) conform competenţelor atribuite prin Legea nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii şi HG nr. 285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, Agenţia (INST) a constatat că, SRL „Elit Stroy Grup” în calitate de investitor a asigurat toate obligaţiunile care îi revin conform Legii nr. 721/1996 şi HG nr. 285/1996.

Pentru a finaliza procedura de recepţie finală, INST a solicitat Primăriei comunei Stăuceni să se expună asupra aspectului corespunderii amplasării obiectivului conform prevederilor pct. 5.3 al NCM B.01.05.2019 Urbanism. Sistematizare şi amenajare a teritoriului din motiv că terenul obiectivului este amplasat în zona funcţională atribuită UTR nr.5, care prevede coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)-0,45 şi Procent de Ocupare a Terenului (POT)-25%, conform Regulamentului local de urbanism al comunei Stăuceni, mun. Chişinău.

Pârâta SRL „Elit Stroy Grup” a reţinut că, la solicitările sale şi ale INST, Primăria comunei Stăuceni nu a dat un răspuns clar şi o concluzie pozitivă referitor la corespunderea amplasării obiectivului.

Astfel, la 14 noiembrie 2023, SRL „Elit Stroy Grup” a adresat o solicitare repetată la Primăria comunei Stăuceni, în care a atenţionat despre problema blocului de locuit amplasat în comuna Stăuceni, strada ***** şi a solicitat Primarului comunei Stăuceni, Alexandru Vornicu şi inginerului-arhitect al Primăriei Stăuceni, Igor Cucereanu, să dea curs solicitării INST din 09.06.2023, repetată din 06.07.2023 şi să elibereze avizul (concluzia) clar asupra Planului de amplasare a obiectivului: bloc locativ, situat în comuna Stăuceni, strada C. Stamati, nr. 2/1, beneficiarul al căruia este SRL „Elit Stroy Grup”, asigurând în acest sens posibilitatea recepţionării finale şi darea în exploatare a blocului locativ.

La data de 21 noiembrie 2023, cu nr. 02/1-24/1378, pârâta a primit răspunsul la solicitarea din 14 noiembrie 2023 în care s-a menţionat că, admiterea solicitărilor din cererea nr. 02/1-23/1679 din 14.11.2023 nu poate fi realizată deoarece emiterea Avizelor la finisarea lucrărilor de construcţie şi recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente executate cu resurse financiare private, nu ţine de competenţa Primăriei comunei Stăuceni.

În consecinţă, la 20 martie 2024, a fost adresată o petiţie INST cu solicitarea de a dispune efectuarea procedurii de dare în exploatare a blocului locativ amplasat în municipiul Chişinău, comuna Stăuceni, strada ***** fără avizul Primăriei comunei Stăuceni.

La data de 27 martie 2024, INST a fost expediat răspunsul nr. 1493/24, prin care s-a reţinut că, în cazul în care părţile *nu* ajung pe cale amiabilă la încheierea unui proces-verbal de recepţie, se pot adresa în instanţa de judecată competentă.

Referitor la consecutivitatea evenimentelor, pârâta a subliniat că, la 27 noiembrie 2012, Primăria comunei Stăuceni la solicitarea SRL „Elit Stroy Grup" a eliberat Certificat de urbanism nr. 67 în temeiul art. 4 alin. (2) al Legii nr. 163/2010, precum şi în temeiul Planului Urbanistic General al comunei Stăuceni şi al Regulamentului local de urbanism.

La 16 iunie 2016, a fost elaborat Planul de amenajare a teritoriului în corespundere cu Proiectul de execuţie care a fost aprobat de către funcţionarul public responsabil din cadrul Primăriei Stăuceni. Deşi, potrivit Certificatului de urbanism, s-au stabilit prescripţiile de amenajare a terenului cu condiţia de a prevedea parcare auto pe teritoriul beneficiarului, dar care, ţinând cont de suprafaţa mică a terenului care ar fi acoperit minimul necesar a locurilor de parcare, în coraport cu numărul de apartamente din bloc, s-a decis că aceasta să fie amplasate în subsolul blocului de locuit pe terenul învecinat din strada Unirii, nr. 20/2 din comuna Stăuceni. În acest sens, a fost încheiat Acord între SRL „Stilconstruct" şi SRL „Elit Stroy Grup", unde SRL „Stilconstruct" s-a angajat să acorde în subsolul viitoare construcţii ce urma să fie edificată de către acesta, la fel un bloc locativ, 140 locuri de parcare care urmau să fie atribuite prin contract de arendă, în baza solicitărilor locatarilor din blocul locativ, din str. ***** din com. Stăuceni. Pentru a asigura realizarea şi executarea integrală a construcţiei în condiţiile impuse de către administraţia publică locală, Acordul a fost prezentat Primăriei comunei Stăuceni şi funcţionarilor publici împuterniciţi şi, astfel, s-a aprobat Planul de amenajare şi Proiectul de execuţie cu specificarea locului de amplasare a parcării în subsolul terenului învecinat. Acest lucru a fost aprobat în Planul General.

După care, au fost eliberate toate avizele şi actele permisive şi s-au aprobat toate proiectele şi actele pentru proiectare, iar Acordul a fost recunoscut ca parte integrantă a proiectului şi a fost acceptat de toate autorităţile cu atribuţii de verificare şi avizare.

Având la bază documentele menţionate supra, acestea au fost prezentate Primăriei comunei Stăuceni, care la data de 6 iulie 2017 a eliberat Autorizaţia de construcţie cu nr. 20 pentru construirea unui bloc de locuinţe, clădire rezidenţială.

În timpul construcţiei blocului locativ în cauză, terenului învecinat din strada Unirii, nr. 20/2 din comuna Stăuceni, unde erau amplasate după proiect locurile de parcare ale locatarilor, a fost vândut, iar Primăria comunei Stăuceni a eliberat noului proprietar documente permisive pentru remodelarea şi folosirea acestui subsol pentru construcţia încăperilor cu destinaţie depozit, prin ce au determinat imposibilitate recepţie finale a obiectivului din strada *****, unde reclamanţii au procurat apartamente. Prin aceste acţiuni neconforme reclamanţii sunt privaţi de locurile de parcare care sunt incluse în proiectul blocului de locuit şi care le-au fost promise.

Astfel, pârâta a enunţat că, la moment, construcţia blocului locativ din strada ***** este finalizată şi conectată la toate reţelele inginereşti şi alte reţele de comunicaţii. Însă darea în exploatare finală nu poate fi realizată, din răspunsul INST.

Având în vedere că, INSP în urma inspectării obiectului a constatat că, SRL „Elit Stroy Grup" în calitate de investitor a asigurat toate obligaţiunile care îi revin conform Legii nr. 721/1996 şi HG nr. 285/1996, pârâta consideră că, lipsa avizului Primăriei Stăuceni nu este o obiecţie la darea în exploatare, iar vicii ale construcţiei care ar împiedică semnarea actului final de dare în folosinţă nu

sunt identificate. La fel, obiectul este realizat în scopul satisfacerii necesităţilor de trai a populaţiei şi are menirea de realizarea a acestei misiuni esenţiale.

Din aceste raţionamente, pe de o parte, investitorul SRL „Elit Stroy Grup" a asigurat toate obligaţiunile care îi revin, a efectuat construcţia conform standardelor legale, în baza avizelor şi actelor permisive, cu aprobarea tuturor proiectelor şi actelor pentru proiectare. Pentru a asigura realizarea şi executarea integrală a construcţiei în condiţiile impuse de către administraţia publică locală, SRL „Elit Stroy Grup" a prezentat un Acord Primăriei comunei Stăuceni şi funcţionarilor publici împuterniciţi şi, astfel, s-a aprobat Planul de amenajare şi Proiectul de execuţie cu specificarea locului de amplasare a parcării în subsolul terenului învecinat. Acordul a fost recunoscut ca parte integrantă a proiectului şi a fost acceptat de toate autorităţile cu atribuţii de verificare şi avizare. *Acest lucru a fost aprobat în Planul General.*

În aceste condiţii investitorul SRL „Elit Stroy Grup" nu poate fi sancţionată pentru erori pe care nu le-a comis sau pentru prejudicii care nu au apărut din culpa sa. Din motive de imposibilitate de a înlătura condiţionalitatea expusă de INST în solicitările către comuna Stăuceni, şi având în vedere principiul proporţionalităţii şi a interesului major legat de situaţia descrisă, SRL „Elit Stroy Grup" a solicitat INST identificarea unei soluţii pentru exceptarea avizului Primăriei com. Stăuceni şi semnarea actului de recepţie finală.

La fel, SRL „Elit Stroy Grup" a solicitat mai multe şedinţe de lucru cu reprezentanţii organelor competente şi APL pentru a găsi soluţii în rezolvarea acestei situaţii, însă fără rezultate, autorităţile publice au pasat responsabilităţilor de la o instituţie la alta şi nu au luat nici o atitudine constructivă. Această lipsă de responsabilitate îngreunează situaţia locatarilor, persoanelor fizice care au procurat apartamente în blocul locativ numit şi a beneficiarului/pârâtei SRL „Elit Stroy Grup".

Cu referire la netemeinicia achitării penalităţilor pentru întârzierea dării în exploatare a imobilului, pârâta a subliniat că, pretinsa întârziere în darea în exploatare a imobilului nu poate atrage răspunderea contractuală a SRL „Elit Stroy Grup", întrucât aceasta se datorează unor împrejurări obiective, imprevizibile şi independente de voinţa societăţii, întrunind astfel condiţiile imposibilităţii fortuite de executare, reglementate expres în contract.

Consideră pârâta că, întârzierea nu este imputabilă companiei, fiind cauzată de factori externi, cum ar fi schimbarea destinaţiei terenului de către terţi şi refuzul autorităţilor publice de a emite avizele şi autorizaţiile necesare pentru finalizarea procedurii de dare în exploatare a imobilului. Aceste acţiuni şi inacţiuni ale terţilor şi autorităţilor constituie circumstanţe care nu puteau fi prevăzute ori prevenite la momentul încheierii contractului.

Mai mult, compania-pârâtă a subliniat că, a acţionat cu bună-credinţă, întreprinzând în mod constant demersuri administrative şi juridice pentru deblocarea situaţiei şi informând partenerii contractuali despre stadiul şi dificultăţile întâmpinate. Aceasta denotă absenţa culpei din partea SRL „Elit Stroy Grup", iar aplicarea unor penalităţi într-un asemenea context ar reprezenta o sancţiune disproporţionată şi nefondată juridic, contrară principiilor bunei-credinţe şi echităţii contractuale.

Suplimentar, pârâta a invocat că, reclamanta a procurat încă un apartament de la SRL „Elit Stroy Grup", pe care ulterior l-a înstrăinat mult mai scump şi a înregistrat venit, ceea ce o face să afirme că situaţia descrisă nu a influenţat supra stării materiale a reclamantei.

Prin urmare, solicitarea penalităţilor de întârziere este lipsită de temei legal şi contractual, iar instanţa urmează a constata neîndeplinirea condiţiilor pentru atragerea răspunderii contractuale şi, în consecinţă, respingerea pretenţiilor privind penalităţile.

Poziţia participanţilor la proces expusă în şedinţa de judecată.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul reclamantei *****– avocata Ina Puscaş* a susţinut pe deplin cererea de chemare în judecată depusă şi a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat, în baza temeiurilor de fapt şi de drept indicate în acţiune.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul pârâtei – avocatul Mihaela Prepeliţă*, nu s-a prezentat, fiind citat legal şi suplimentar, apelat telefonic, fără a comunica instanţei motivele neprezentării, fiind dispusă judecarea cauzei în lipsa acestuia. Însă, instanţa de judecată constată că, prin referinţa din 17 aprilie 2025, depusă intermediul poştei electronice, *avocatul Mihaela Prepeliţă* nu a recunoscut acţiunea, solicitând respingerea acţiunii ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind opinia participanţilor la proces asupra acţiunii, studiind materialele dosarului şi înscrisurile probatorii administrate, verificând argumentele expuse de partea reclamantă şi obiecţiile părţii pârâte expuse în referinţă, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** este întemeiată, urmând a fi admisă parţial, din următoarele considerente.

Din sensul art. 5 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. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare. Renunţarea uneia dintre părţi la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenţii nu are efect juridic, cu excepţia cazurilor de încheiere, în condiţiile legii, a unei convenţii arbitrale.*

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

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

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În şedinţa de judecată s-a stabilit că, la data de 2 martie 2020, între SRL „Elit Stroy Grup”, în calitate de vânzător, şi *****, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 468, autentificat de notarul Carolina Hanganu. *(f.d. 11-31)*

Potrivit pct. 2.1. din contract, obiect al contractului îl constituie bunul imobil cu nr. cadastral ***** – încăperea locativă în construcţie/bun viitor, nr. 82, cu suprafaţa proiectată de 54,4 m.p., amplasat la nivelul nr. 11, în cadrul complexului locativ de pe strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău, care corespunde proiectului conform anexei nr. 1 la contract, inclusiv cota-parte condominiu – 0,68%. *(f.d. 11-12)*

Conform pct. 2.4. din contract, vânzătorul s-a obligat în termen de până la 30 mai 2020, să finalizeze lucrările de construcţie a blocului locativ şi până la data de 30 august 2020 să dea în exploatare blocul de locuit.

La fel, din sensul pct. 3.1. din contract, preţul de vânzare al bunului imobil înstrăinat stabilit de către părţile contractante constituie suma în valoare de 502.848,98 lei, echivalentul căreia constituie suma de 25.840 EUR, reieşind din preţul de 475 EUR/1 m.p., la momentul semnării

contractului, conform cursului oficial al BNM la data semnării contractului. La momentul achitării sumei indicate în pct. 3.3 lit. a, etapa de executare a construcţiei blocului locativ este de 70%.

Iar, potrivit pct. 3.3 lit. a) din contract, suma în valoare de 24.000 EUR, se va achita prin transfer la contul vânzătorului, după semnarea prezentului contract, iar după, va înregistra imediat în Registrul Bunurilor Imobile dreptul născut în temeiul prezentului contract. *(f.d. 14)*

De asemenea, conform clauzei de la pct. 4.1. din contract, vânzătorul se obligă să construiască bunul imobil şi să asigure finalizarea lucrărilor de construcţie a blocului locativ până la data de 30 mai 2020 şi darea acestuia în exploatare, nu mai târziu de 30 august 2020.

Precum rezultă din materialele cauzei, la 2 martie 2020, bunul imobil cu nr. cadastral ***** – încăperea nr. 82, cu suprafaţa de 54,4 m.p., amplasat pe strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău, a fost înregistrat provizoriu cu drept de proprietate comună, cu repartizarea a câte 1.0 cotă parte, după Axacal Ilia şi *****. *(f.d. 34)*

Instanţa de judecată reţine că, executarea lucrărilor la blocul locativ cu obiective de menire social-culturale (2S+P+16E), amplasat pe strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău, au fost autorizate în baza Autorizaţiei de construire nr. 20 din 6 iulie 2017, de către Primăria comunei Stăuceni, municipiul Chişinău, la cererea SRL „Elit Stroy Grup" cu nr. 02/1-25/964 din 30 iunie 2017. *(f.d. 33)*

Potrivit actului de verificare privind decontările reciproce, semnat de contabilul SRL „Elit Stroy Grup", la data de 2 martie 2020, ***** a achitat integral preţul apartamentului nr. 82 şi apartamentului nr. 83. (*f.d. 35)*

Prin Acordul din 11 septembrie 2023, administratorul SRL „Elit Stroy Grup" a permis ***** vânzarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** – încăperea locativă în construcţie/bun viitor, nr. 82, cu suprafaţa proiectată de 54,4 m.p., amplasat la nivelul nr. 11, în cadrul complexului locativ de pe strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău, inclusiv cota parte din condominiu – 0,53%. *(f.d. 36)*

La 7 noiembrie 2024, reprezentantul reclamantei ***** – avocatul Ina Pucas a expediat în adresa SRL „Elit Stroy Grup" o notificare cu nr. 26, prin care a solicitat ca în temeiul raporturilor contractuale stabilite prin Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din data de 02.03.2020: - încetarea încălcării drepturilor în calitate de cumpărător şi finalizarea tuturor procedurilor legale necesare pentru darea în exploatare a blocului locativ situat în municipiul Chişinău, comuna Stăuceni, strada *****; - eliberarea procesului-verbal de recepţie a imobilului cu nr. cadastral ***** – încăperea locativă nr. 82, cu suprafaţa proiectată de 54,4 m.p., amplasat la nivelul nr. 11, în termen de 14 zile, calculate de la ziua recepţionării notificării.

Totodată, prin notificare s-a specificat că, în cazul nesatisfacerii cerinţelor, reclamanta ***** îşi rezervă dreptul de a se adresa în instanţa de judecată cu cerere de chemare în judecată, în vederea apărării drepturilor creditorului şi încasarea penalităţii, care pentru perioada de întârziere constituie suma de 3935 Euro. (*f.d. 37-40)*

În întâmpinare, prin răspunsul expediat electronic la 12 decembrie 2024, SRL „Elit Stroy Grup" a informat că, procesul de recepţie finală a blocului locativ situat pe strada Constantin Stamati nr. 2/1 este blocat din cauze independente de voinţa sau responsabilitatea companiei. Pârâta a susţinut că, locurile de parcare prevăzute iniţial pe terenul învecinat (strada Unirii nr. 20/2) au fost eliminate deoarece proprietarul acelui teren a vândut proprietatea şi a schimbat destinaţia acesteia în mod unilateral, fără acordul SRL „Elit Stroy Grup". Deşi construcţia ar fi realizată conform autorizaţiilor, Primăria refuză emiterea avizului pentru recepţia finală, invocând faptul că această problemă depăşeşte competenţele locale.

Pârâta a afirmat că, a înregistrat pierderi deoarece locatarii ar fi achitat doar 30% din preţul apartamentelor, restul sumei fiind condiţionat de finalizarea recepţiei. *(f.d. 41-42)*

Constatând lipsa diligenţei pârâtei de a da în exploatare şi a elibera procesul-verbal de recepţie finală a bunului imobil– încăperea locativă în construcţie nr. 82, din complexul locativ de pe strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău, reclamanta ***** a promovat în justiţie o acţiune cu privire la obligarea pârâtei la executarea obligaţiilor contractuale prin – darea în exploatare a blocului locativ de pe strada *****, comuna Stăuceni, municipiul Chişinău, încasarea penalităţii pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale în perioada 1 septembrie 2020 – 25 februarie 2025, în sumă de 82.408,92 lei, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Instanţa de judecată constată că, raportul juridic dedus judecăţii este unul obligaţional, derivat dintr-un contract de vânzare-cumpărare, încheiat între SRL „Elit Stroy Grup", în calitate de vânzător, şi *****, în calitate de cumpărător. *(f.d. 11-31)*

În conformitate cu art. 9 din Codul civil, *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 legislaţiei civile.*

Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice; (...).

Din textul art. 10 din Codul civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*

Conform art. 16 alin. (1) din Codul civil, *apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.*

Prin prisma art. 774 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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.*

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

Potrivit art. 776 Codul Civil, *obligaţiile se nasc din **contract**, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Din sensul art. 858 alin. (1), (2) Codul Civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

La caz, instanţa notează că potrivit art. 1108 alin. (1) Cod civil, *prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*

În conformitate cu art. 1170 alin. (1) din Codul civil, *dispoziţiile prezentului articol şi ale art. 1171-1176 se aplică contractului de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcţie) şi să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite preţul convenit şi să recepţioneze bunul imobil după darea lui în exploatare.*

(2) Orice clauză care derogă de la dispoziţiile prezentei secţiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcţie este lovită de nulitate absolută.

(3) Dispoziţiile prezentului articol şi ale art. 1171-1176 se aplică în mod corespunzător antecontractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie, precum şi oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcţie în schimbul unei contraprestaţii.

În situaţia din speţă s-a stabilit că, între părţi au fost stabilite raporturi juridice contractuale în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 2 martie 2020, în baza căruia pârâta şi-a asumat obligaţia de a construi şi de a da în exploatare blocul locativ până la data de 30 august 2020, precum şi de a transmite reclamantei bunul imobil prin semnarea actului de predare-primire. (*f.d. 11-31)*

Totodată, instanţa a constatat că, reclamanta a invocat executarea integrală a obligaţiilor sale contractuale, inclusiv achitarea integrală a preţului bunului imobil, fapt confirmat prin actul de verificare a decontărilor reciproce din 8 septembrie 2020 şi prin acordul emis de pârâtă la 11 septembrie 2023.

Reclamanta a susţinut că, în pofida executării obligaţiilor sale, pârâta nu a realizat darea în exploatare a blocului locativ şi nu a transmis bunul imobil, ceea ce a determinat imposibilitatea valorificării dreptului de proprietate. De asemenea, reclamanta a invocat existenţa unei clauze penale pentru întârzierea executării obligaţiei de dare în exploatare şi a solicitat încasarea penalităţii calculate pentru perioada de întârziere.

Pe de altă parte, instanţa a reţinut că, pârâta nu a recunoscut acţiunea şi a invocat faptul că, neexecutarea obligaţiei de dare în exploatare este determinată de circumstanţe independente de voinţa sa, legate de imposibilitatea finalizării procedurii de recepţie finală a construcţiei. În acest sens, pârâta a indicat că, blocul locativ a fost edificat în baza actelor permisive emise de autorităţile competente, însă procedura de recepţie finală este blocată din cauza lipsei unui aviz din partea autorităţii publice locale, precum şi a unor divergenţe constatate de Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică privind respectarea normelor urbanistice.

Prin urmare, din materialele dosarului şi poziţiile procesuale ale părţilor, instanţa a reţinut existenţa unor susţineri divergente cu privire la executarea obligaţiilor contractuale, cauza neexecutării obligaţiei de dare în exploatare a imobilului, precum şi asupra temeiniciei pretenţiilor privind încasarea penalităţii.

Potrivit dispoziţiilor art. 1171 alin. (3) din Codul civil, î*nainte de încheierea contractului şi, la cererea cumpărătorului,* ***oricând pe durata executării acestuia****, vânzătorul* ***este obligat*** *să aducă la cunoştinţa cumpărătorului:*

a) proiectul de construcţie şi, la cererea cumpărătorului, să-i furnizeze, sub semnătura pe proprie răspundere a vânzătorului, copii ale proiectului de construcţie sau anumite file solicitate de cumpărător;

b) actul de constituire a condominiului şi, dacă există, statutul asociaţiei de proprietari în condominiu, precum şi regulamentul condominiului;

c) identitatea antreprenorului şi a altor furnizori;

d) etapa actuală de executare a construcţiei.

Iar conform articolului 1174 alin. (2) şi (5) din Codul civil, *obligaţia vânzătorului de a asigura construirea bunului imobil se extinde şi asupra tuturor celorlalte lucrări necesare realizării integrale a proiectului de construire prevăzut de contract.*

Vânzătorul este obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcţie şi darea în exploatare a bunului imobil sau a construcţiei în componenţa căreia intră bunul imobil până la data de dare în exploatare convenită în contract.

Raportând circumstanţele de fapt stabilite la prevederile contractuale şi normele legale incidente, instanţa reţine că, obligaţia principală a pârâtei a constat în finalizarea lucrărilor de construcţie şi darea în exploatare a blocului locativ până la data de 30 august 2020, precum şi transmiterea bunului imobil către reclamantă în condiţiile stipulate în contract.

Din probele administrate rezultă că, acest termen nu a fost respectat, iar până la momentul examinării cauzei pârâta nu a făcut dovada executării obligaţiei de dare în exploatare şi de transmitere a bunului imobil, ceea ce denotă existenţa unei neexecutări a obligaţiilor contractuale în termenul stabilit.

Instanţa reţine că, pârâta a invocat existenţa unor circumstanţe ce ar constitui o imposibilitate fortuită de executare, generate de dificultăţi în procedura de recepţie finală a construcţiei şi de lipsa avizului autorităţii publice locale. Totuşi, în analiza incidenţei acestor prevederi, instanţa are în vedere clauza contractuală prevăzută la pct. 7.6 din contract, potrivit căreia *partea afectată de circumstanţa care implică imposibilitatea fortuită de executare este obligată să întreprindă toate măsurile necesare în vederea minimalizării daunelor şi pierderilor suferite şi să notifice în formă scrisă cealaltă parte în termen de 10 zile de la intervenirea circumstanţei.* ***În cazul lipsei unei asemenea notificări partea respectivă este în drept să primească despăgubiri pentru daunele suferite.***

Or, din materialele dosarului nu rezultă că, pârâta ar fi notificat reclamanta în termenul prevăzut de contract cu privire la apariţia unor asemenea circumstanţe care ar împiedica executarea obligaţiilor asumate. Lipsa unei asemenea notificări contractuale lipseşte reclamanta de posibilitatea de a cunoaşte în timp util impedimentele invocate şi de a-şi adapta conduita juridică, contrar prevederilor exprese ale contractului.

Mai mult, instanţa observă că, înscrisurile prezentate de pârâtă, care atestă adresări către autorităţile publice locale şi către Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică, sunt ulterioare termenului contractual de dare în exploatare a imobilului, respectiv ulterioare datei de 30 august 2020, ceea ce denotă că, aceste demersuri nu au fost realizate în perioada relevantă pentru

executarea obligaţiei contractuale şi nici în termenul prevăzut pentru notificarea imposibilităţii de executare.

Prin urmare, instanţa constată că, pârâta nu a respectat obligaţia contractuală de notificare prevăzută la pct. 7.6 din contract şi nici nu a demonstrat că, a întreprins în mod oportun şi eficient toate măsurile necesare pentru prevenirea sau înlăturarea impedimentelor invocate anterior expirării termenului contractual.

În aceste condiţii, instanţa reţine că, neexecutarea obligaţiei de dare în exploatare a imobilului în termenul stabilit este imputabilă pârâtei, nefiind întrunite condiţiile contractuale pentru exonerarea de răspundere în temeiul imposibilităţii fortuite de executare.

*Cu referire la pretenţiile reclamantei *****, privind încasarea penalităţii pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale în perioada 01.09.2020 – 25.02.2025, instanţa reţine următoarele.*

Conform art. 901 alin. (1) Codul Civil, *atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa:*

a) să ceară executarea silită a obligaţiei;

b) să suspende executarea obligaţiei corelative;

c) să reducă obligaţia sa corelativă;

d) să recurgă la rezoluţiunea contractului;

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

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

Din textul art. 944 alin. (1) şi (2) din Codul civil, *în cazul în care o obligaţie de a da sau de a face, alta decât una de a plăti o sumă de bani, nu este executată la scadenţă, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere asupra echivalentului în bani al părţii neexecutate a obligaţiei, din data imediat următoare scadenţei până la data executării corespunzătoare, la rata prevăzută la art. 874 ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. Dacă obligaţia neexecutată are o obligaţie corelativă pecuniară, mărimea acestei obligaţii corelative va constitui echivalentul în bani a obligaţiei neexecutate.*

În cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobânda de întârziere.

Potrivit art. 947 alin. (1)-(4) Cod Civil, *clauza penala este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere. Părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decât prejudiciul.*

Iar conform art. 948 Codul Civil, *clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.*

Potrivit pct. 5.2. lit. k) din contractul de vânzare-cumpărare, *vânzătorul se obligă, să plătească pentru depăşirea termenului de dare în exploatare a blocului locativ, stabilit de prezentul contract, penalitate în mărime de 0,01% din costul lucrărilor neexecutate în termen.... (f.d. 17)*

Instanţa de judecată enunţă că, în cazul în care debitorul nu-şi execută obligaţiile contractuale în termen, acesta este ţinut să repare prejudiciul cauza creditorului prin neexecutare.

Legislatorul naţional a stabilit două modalităţi de despăgubire a creditorului pentru neexecutarea de către debitor a obligaţiilor pecuniare, şi anume, a stabilit că, creditorul poate pretinde încasarea dobânzii de întârziere, fie, poate solicita încasarea penalităţii.

Această concluzie a instanţei se întemeiază pe dispoziţia art. 944 alin. (2) Codul Civil, care statuează că, *în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea*.

În continuare, instanţa reţine că, între părţi a fost stipulată în mod expres o clauză penală, potrivit pct. 5.2 lit. k) din contract, care prevede obligaţia vânzătorului de a achita o penalitate în mărime de 0,01% din costul lucrărilor neexecutate în termen, pentru fiecare zi de întârziere la darea în exploatare a blocului locativ.

Din înscrisurile anexate la dosar, inclusiv calculul penalităţii prezentat de reclamantă *(f.d. 43)*, instanţa constată că aceasta a determinat cuantumul penalităţii pentru perioada 1 septembrie 2020 – 25 februarie 2025, raportându-se la valoarea bunului imobil şi la rata penalităţii convenite contractual, rezultând suma totală de 82 408,92 lei.

Instanţa reţine că, perioada de întârziere invocată de reclamantă începe din ziua imediat următoare termenului contractual de dare în exploatare – 30 august 2020 – şi se extinde până la data indicată în calcul, fără ca pârâta să fi făcut dovada executării obligaţiei în acest interval.

Totodată, instanţa observă că, modalitatea de calcul prezentată de reclamantă are la bază aplicarea procentului zilnic de 0,01% asupra valorii contractuale a bunului, multiplicat cu numărul de zile de întârziere, fiind detaliată pe ani calendaristici, cu indicarea numărului de zile aferente fiecărei perioade.

În acelaşi timp, instanţa va avea în vedere, la examinarea cuantumului penalităţii, durata extinsă a perioadei de întârziere, precum şi faptul că penalitatea are natura juridică a unei evaluări anticipate a prejudiciului, fiind menită să asigure executarea obligaţiilor contractuale şi să compenseze consecinţele neexecutării.

În această ordine de idei, instanţa va aprecia critic argumentele pârâtei invocate în susţinerea poziţiei de netemeinicie a acţiunii, potrivit cărora întârzierea executării obligaţiilor contractuale nu ar fi fost cauzată de culpa acesteia, ci de existenţa unor impedimente obiective legate de procedura de recepţie finală a construcţiei, inclusiv de refuzul sau inacţiunea autorităţilor publice locale şi de divergenţele constatate de autorităţile de supraveghere în domeniul construcţiilor.

Or, instanţa reţine că asemenea susţineri, deşi invocă existenţa unor dificultăţi administrative sau tehnice, nu sunt de natură să înlăture răspunderea contractuală a pârâtei, în condiţiile în care obligaţia de a asigura edificarea construcţiei în conformitate cu cerinţele legale şi de a obţine toate

avizele şi autorizaţiile necesare pentru darea în exploatare incumbă acesteia în calitate de vânzător şi dezvoltator.

Totodată, instanţa observă că, impedimentele invocate de pârâtă îşi au originea în modul de autorizare, proiectare şi realizare a construcţiei, precum şi în raporturile acesteia cu terţii şi autorităţile publice, aspecte care ţin de sfera sa de organizare şi de riscul activităţii desfăşurate, neputând fi transferate asupra reclamantei, care şi-a executat obligaţiile contractuale.

Prin urmare, invocarea unor circumstanţe de ordin administrativ sau a conduitei altor entităţi nu poate constitui, în sine, un temei suficient pentru exonerarea de răspundere a pârâtei pentru neexecutarea obligaţiilor asumate prin contract, în lipsa întrunirii condiţiilor legale şi contractuale privind imposibilitatea fortuită de executare.

Mai mult, instanţa reţine că, în condiţiile existenţei unei clauze penale valabil stipulate şi ale neexecutării obligaţiei principale în termenul convenit, sunt întrunite temeiurile legale pentru angajarea răspunderii contractuale a pârâtei sub forma penalităţii.

Din aceste considerente, instanţa va admite pretenţia reclamantei privind încasarea penalităţii contractuale, însă în limita sumei justificate, stabilind încasarea din contul pârâtei a sumei de 82.408,92 lei cu titlu de penalitate pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale în perioada 1 septembrie 2020 – 25 februarie 2025.

Cu referire la cerinţa privind obligarea pârâtei la emiterea procesului-verbal de recepţie finală a imobilului, instanţa reţine următoarele.

Potrivit art. 16 alin. (1) lit. e) din Codul civil, *apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin impunerea la executarea obligaţiei în natură.*

Totodată, executarea în natură nu poate fi dispusă atunci când realizarea prestaţiei nu depinde exclusiv de voinţa debitorului sau când aceasta presupune intervenţia unor terţi ori a unor autorităţi publice, în afara controlului acestuia.

Conform cadrului normativ în materia construcţiilor, recepţia finală a construcţiilor şi emiterea procesului-verbal de recepţie reprezintă o procedură complexă, reglementată prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 privind aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, care implică constituirea unei comisii de recepţie şi participarea mai multor entităţi, inclusiv autorităţi publice competente.

Procesul-verbal de recepţie finală nu este un act unilateral al investitorului sau al vânzătorului, ci rezultatul unei proceduri administrative colective, supusă verificării respectării cerinţelor legale şi tehnice.

Din materialele cauzei rezultă că procedura de recepţie finală a blocului locativ nu a fost finalizată, fiind invocate divergenţe constatate de autorităţile competente, inclusiv lipsa unui aviz din partea autorităţii publice locale şi existenţa unor neconformităţi urbanistice. În aceste condiţii, emiterea procesului-verbal de recepţie finală nu depinde exclusiv de voinţa pârâtei, ci presupune întrunirea condiţiilor legale şi acordul autorităţilor implicate în procedura de recepţie.

Instanţa reţine că, nu poate substitui autorităţile competente şi nici nu poate dispune, pe cale judecătorească, emiterea unui act administrativ sau tehnic în lipsa parcurgerii procedurii legale şi a constatării conformităţii construcţiei cu cerinţele legale aplicabile.

Prin urmare, în lipsa posibilităţii reale şi juridice de executare în natură a obligaţiei pretinse, instanţa constată că, această cerinţă este neîntemeiată, urmând a fi respinsă.

Cu referire la cheltuielile de judecată, instanţa de judecată reţine că, conform art.82 Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.*

În prezenta cauză, reclamanta *****, la depunerea cererii de chemare în judecată, a achitat taxa de stat în mărime de 3.272,23 lei, conform notei de plată seria şi nr. A00068335022973 din 26 februarie 2025 (f.d. 4) şi notei de plată seria şi nr. A00870339344823 din 4 martie 2025 (f.d. 5) şi taxa de timbru în mărime de 200 lei, conform notei de plată seria şi nr. A00891335019937 din 26 februarie 2025 (f.d. 3).

Deci, conducându-se de prevederile art. 90 şi 94 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecata, având în vedere admiterea parţială a acţiunii, va încasa de la SRL „Elit Stroy Grup” în beneficiul ***** cheltuielile de judecată constituite din taxa de timbru în mărime de 200,00 lei, taxa de stat în mărime de 3272,23 lei.

Prin prisma art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.*

În ceea ce priveşte cheltuielile de asistenţă juridică, art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.*

Iar alin. (1^1) a aceluiaşi articol stipulează că, *cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză daca aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

Instanţa atestă că, în cadrul prezentului proces, drepturile şi interesele reclamantei ***** au fost reprezentate de avocatul Ina Pucas, în baza mandatului avocaţial seria MA nr. 2255058 din 4 noiembrie 2024 *(f.d. 2)*, iar pentru serviciile prestate de acest avocat, reclamanta a achitat suma de 8.000 lei, fapt ce se atestă prin bonul de plată seria GL nr. 199947 din 11 februarie 2025. *(f.d. 85)*

Conform art. 63 alin. (5) din Legea cu privire la avocatură, cheltuielile suportate în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice în organele de urmărire penală şi instanţele de judecată în cauzele penale, civile şi administrative se încasează concomitent cu soluţionarea cauzei în fond, fără o procedură litigioasă prealabilă.

În jurisprudenţa constantă a Curţii Europene a Drepturilor Omului (*cauza Costin c. România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin şi alţii c. România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre c. România, hotărârea din 27 iulie 2006*, etc.) s-a statuat că, partea care a câştigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil.

Astfel, pornind de la practica CtEDO, soluţionând cererile de compensare a cheltuielilor pentru asistenţă juridică acordată în cadrul proceselor civile, instanţele trebuie să reţină dacă pretinsele cheltuieli au fost necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

De altfel, pentru determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de: a) complexitatea cauzei, noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; b) aportul avocatului la soluţionarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) rezultatul obţinut; e) restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; f) natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; g) experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; h) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; i) suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză şi alţi factori, la discreţia instanţei.

La determinarea cuantumului cheltuielilor de asistenţă juridică adjudecat reclamantei, instanţa a luat în considerare complexitatea cauzei, numărul şedinţelor de judecată, timpul necesar pentru întocmirea cererii de chemare în judecată.

Prin urmare, având la bază criteriile de stabilire a cheltuielilor de asistenţă juridică, ţinând cont şi de faptul că, acţiunea reclamantei a fost admisă parţial, instanţa de judecată va încasa de la SRL „Elit Stroy Grup” în beneficiul ***** cheltuielile de asistenţă juridică în mărime de 8.000,00 lei, cuantum pe care instanţa îl apreciază ca fiind real, necesar şi rezonabil, sumă ce este confirmată prin bonul de plată seria GL nr. 199947 din 11 februarie 2025. *(f.d. 85)*.

Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că cererea de chemare în judecată înaintată de *****, este întemeiată în parte şi urmează a fi admisă parţial.

În conformitate cu prevederile art. 236, art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Societatea cu Răspundere Limitată „Elit Stroy Grup” cu privire la obligarea executării obligaţiilor contractuale, încasarea penalităţii şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Elit Stroy Grup” (cod fiscal 1013600025026) în beneficiul ***** (cod personal *****) penalitatea pentru neexecutarea obligaţiilor din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 02.03.2020, în sumă de 82408,92 lei (optzeci şi două mii patru sute opt lei, 92 bani), pentru perioada 01.09.2020-25.02.2025.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Elit Stroy Grup” (cod fiscal 1013600025026) în beneficiul ***** (cod personal *****) cheltuielile de judecată constituite din taxa de timbru în mărime de 200,00 lei (două sute lei, 00 bani), taxa de stat în mărime de 3272,23 lei (trei mii două sute şaptezeci şi doi lei, 23 bani) şi cheltuieli de asistenţă juridică în mărime de 8000,00 lei (opt mii lei, 00 bani), în total suma de 11.472,23 lei (unsprezece mii patru sute şaptezeci şi doi lei, 23 bani).

În rest acţiunea se respinge ca neîntemeiată.

Prezenta hotărâre se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător *Eugenia Culinca*