Dosarul nr. 2-12500/2024
2-24105352-12-2-18092024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

15 aprilie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Galina Ciobanu
Grefier Mihaela Andronache
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantei „Noviconsvit” S.R.L., avocatului Sergiu Graur, în baza mandatului nr. 1934151 din 6 august 2024,
Reprezentantului pârâtei Cristina Andronovici, avocatului Doina Ioana Străisteanu, în baza mandatului nr. 2093061 din 7 octombrie 2024,

examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de „Noviconsvit” S.R.L. către Andronovici Cristina privind rezoluțiunea contractului, încasarea penalităților și încasarea cheltuielilor de judecată și,

acțiunea reconvențională înaintată de Andronovici Cristina împotriva „Noviconsvit” S.R.L. cu privire la obligarea semnării și înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a actului de primire-predare a imobilului, obligarea înlăturării tuturor viciilor materiale și juridice a imobilului, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

La 18 septembrie 2024, „Noviconsvit” S.R.L., prin intermediul avocatului Graur Sergiu, a depus cerere de chemare în judecată către Andronovici Cristina privind rezoluțiunea contractului, încasarea penalităților și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, la 18 septembrie 2024, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Galina Ciobanu.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta „Noviconsvit” S.R.L. a specificat că, în fapt, între Societatea cu Răspundere Limitată „Noviconsvit” SRL în

calitate de Executor și Andronovici Cristina, în calitate de Beneficiar, a fost semnat contractul de Investiții nr. 88/Z din 13.10.2014, autentificat și înregistrat cu nr. 11561 la 13.10.2014, către notarul public Daniela Țurcan, ulterior înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial (Agenția Servicii Publice). În același context, în conformitate cu pct. 2.2. și Anexa nr. 2 la Contractul de Investiție nr. 88/Z din 13.10.2014, părțile au stabilit că valoarea contractului constituie suma de ***** Euro, care urmau a fi achitați până la 30.08.2015. În conformitate cu pct. 3.1 din contractul menționat supra, în Obligațiile Beneficiarului intră executarea conform graficului din Anexa nr. 2 a plăților pentru construcția imobilului. Conform pct. 3.1., în cazul în care după măsurările finale efectuate de Oficiul Cadastral Teritorial, suprafața finală va fi mai mare decât suprafața indicată în contrat și anexa nr. 1, investitorul va achita diferența de preț. Plata diferenței urmând a fi făcută odată cu ultima tranșă prevăzuta în contract. Astfel, pe perioada derulării contractului, conform contabilității companiei, pârâta nu a achitat integral suma prevăzută de contract, dar nici suprafața suplimentară care a fost stabilită conform măsurărilor finale. În acest context, din suma de ***** Euro, a fost achitată suma de ***** Euro, rămânând restantă suma de ***** Euro, la care se adaugă suprafața de metraj de facto care sa majorat de la *****^{2}, la ***** m^2 (*****2 * *****Euro = ***** Euro). Drept urmare, datoria conform contractului constituind suma de ***** Euro.

Indică reclamanta că, blocul locativ a fost dat în exploatare în data de 22.04.2020, fapt despre ce a fost informată pârâta prin telefon și întâlniri cu administratorul companiei. La acea etapă s-a ajuns la un numitor comun precum că, pârâta mai are nevoie de ceva timp pentru a achita datoria conform contractului deoarece starea financiară nu era din cele mai bune. Ne găsind numitor comun în vederea achitării datoriei, la data de 22.04.2022, a fost remisă în adresa pârâtei o notificare privind executarea benevolă a contractului de investiție întru evitarea rezoluțiunii, care a fost recepționată la data de 25.08.2022 personal de către pârâtă. Ulterior, pârâta a revenit repetat cu o rugăminte către administrația companiei precum că până la finele anului 2022 va achita obligația în rate și a comunicat ca scrisorile să se expedieze la adresa din or. Bălți, str. *****, ap. 50.

Reclamanta mai menționează că, la 12.10.2022 a fost întocmită Notificarea/ Declarația de rezoluțiune a contractului de investiție 88/Z din 13.10.2014, fiind expediată către pârâtă la data de 17.12.2022. Această notificare a fot remisă la data de 04.01.2023 cu mențiunea „Nereclamat”. Pe parcursul anului 2023, au mai fost purtate discuții telefonice cu pârâta întru executarea benevolă a contractului, care de fapt nu sau soldat cu nici un rezultat pozitiv. La data de 29.01.2024, a fost expediată către pârâtă Notificarea/Declarația repetată de rezoluțiune a contractului, prin care Reclamantul a solicitat rezoluțiunea contractului de investiții și achitarea penalităților contractuale în sumă de ***** Euro. Notificarea data a fost recepționată de către pârâtă la data de

09.02.2024. În urma notificării, pârâta a luat legătura cu administratorul „Noviconsvit” SRL, solicitând un termen de a achita atât datoria restantă cât și penalitățile contractuale, însă iarăși fără nici un rezultat. Până la ziua înaintării prezentei acțiuni, pârâta nu a întreprins practic nimic în vederea executării obligațiilor contractuale, prin acest fapt determinând reclamantul de a înainta o acțiune în judecată întru rezoluțiunea contractului prin intermediul instanței de judecată. Or, conform pct. 3.1. din contract, a fost stabilită o penalitate în mărime de 0,1% pentru neachitarea în termen a plăților conform Anexei 2 la contract. Având în vedere că blocul locativ a fost dat în exploatare la data de 22.04.2020, consideră reclamanta că este oportun de a solicita o penalitate pentru perioada 02.09.2021- 01.09.2024, pentru o perioadă de 1096 zile, după formula ***** euro * 0,1%/zi = ***** euro/zi *1096 zile = ***** Euro.

În drept, reclamanta invocă prevederile Articolului 9. Temeiurile apariției drepturilor și obligațiilor civile, (1) Drepturile și obligațiile civile apar in temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. (2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice:

Articolul 10. Exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor, (1) Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

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

Articolul 16. Metodele de apărare a drepturilor civile, h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului.

Articolul 195. Noțiunea actului juridic, Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Articolul 196. Actul juridic unilateral, bilateral și multilateral, (3) Actul juridic bilateral este manifestarea de voință concordantă a două părți.

Articolul 197. Actul juridic cu titlu gratuit și actul juridic cu titlu oneros, (2) Act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părți un folos patrimonial pentru obținerea în schimb a unui alt folos patrimonial.

Articolul 199. Consimțământul, (1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. (3) Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ca a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Articolul 200. Momentul de producere a efectelor consimțământului, (1) Manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoștință de conținutul ei.

Articolul 206. Obiectul actului juridic, (1) Obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. (2) Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa. (3) Pot constitui obiect al actului juridic și bunurile viitoare.

Articolul 208. Forma actului juridic, (1) Actul juridic poate li încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. (2) Forma este o condiție de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege. (3) Actul juridic care poate fi încheiat verbal se consideră încheiat și în cazul în care comportamentul persoanei arată vădit voința de a-l încheia.

De asemenea, reclamanta menționează că, articolul 212. Forma autentică a actului juridic, prevede că, Forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege; b) în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică; c) în alte cazuri stabilite de lege.

Articolul 512. Dispoziții generale cu privire la obligație, (1) În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poale consta în a da, a face sau a nu face.

Articolul 513. Buna-credință în raporturile obligaționale, (1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. (2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin. (1).

Articolul 514. Temeiurile nașterii obligațiilor, Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Articolul 572. Condițiile generale de executare a obligațiilor, (1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații. (2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință. la locul și în momentul stabilit.

Articolul 624. Dispoziții generale cu privire la clauza penală, (1) Clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Articolul 625. Forma clauzei penale, (1) Clauza penală se face în scris. (2) Nerespectarea formei scrise atrage nulitatea clauzei penale.

Articolul 735. Rezoluțiunea în cazul neexecutării esențiale, (1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. (2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului in viitor.

Articolul 737. Operarea rezoluțiunii, (1) Rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. (2) Dacă prestația este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune 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.

Articolul 741. Termenul pentru rezoluțiunea contractului, Dacă părțile nu s-au înțeles în privința unui termen de rezoluțiune a contractului, celui îndreptățit i se poate stabili de către cealaltă parte un termen rezonabil pentru rezoluțiune. Dacă nu exercită acest drept până la expirarea termenului, creditorul poale rezolvi contractul numai la expirarea fără rezultat a unui termen de grație rezonabil, stabilit de el, sau după o somație rămasă fără efect.

Articolul 738. Efectele rezoluțiunii, (1) În cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează și părțile sunt eliberate de obligația de a presta, trebuind să restituie prestațiile executate și veniturile realizate. (5) După rezoluțiune, creditorul poate cere acoperirea prejudiciului produs prin neexecutarea contractului, cu excepția cazului când debitorului nu îi este imputabilă cauza rezoluțiunii. (6) Rezoluțiunea nu afectează

clauzele contractului privind soluționarea litigiilor și alte clauze destinate a produce efecte și după rezoluțiune.

Urmare a celor enunțate supra, solicită reclamanta „Noviconsvit” S.R.L.:

- admiterea integrală a prezentei acțiuni;

- rezoluțiunea contractului de investiții nr. 88/Z din 13.10.2014, autentificat de către notarul Daniela Țurcan, autentificat și înregistrat cu nr. 11561 la 13.10.2014, apartament cu nr. cadastral *****;

- încasarea de la pârâtă a penalităților contractuale în mărime de ***** Euro;

- încasarea taxei de stat de la pârâtă în mărime de 2935,61 lei privind acțiunea pecuniară, precum și 250 lei cu titlu de taxă de stat pentru acțiunea nepatrimonială privind rezoluțiunea contractului;

- încasarea suinei de 1100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru traducerea contractului de investiții;

- încasarea altor cheltuieli de judecată suportate pe marginea prezentei cauzei;

- în cazul lipsei reprezentantului reclamantului sau a reclamantului la ședința de judecată din motive ce nu depind dc voința ultimilor, solicită de a examina cauza în lipsă. (f.d. 4-9)

În ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare din 12 noiembrie 2024, reprezentantul pârâtei Andronovici Cristina, avocatul Străisteanu Doina Ioana, a depus acțiunea reconvențională, înaintată de Andronovici Cristina în contradictoriu cu „Noviconsvit” S.R.L., prin care s-a solicitat: - admiterea integrală a cererii; - respingerea cererii de chemare în judecată depusă de pârât către reclamantă privind rezoluțiunea contractului de investiții nr. 88/Z din 13.10.2014 și încasarea penalității, ca fiind neîntemeiată și ilegală; - obligarea pârâtului să semneze cu reclamanta și să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile Actul de primire predare a imobilului cu numărul cadastral nr. ***** amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, achitat de dna Cristina Andronovici în proporție de 95,51%, în temeiul contractului nr. 88/Z cu privire la investirea capitalului în construcție semnat la 13.10.2024, conform art. 1774 alin. (6) Cod Civil; - obligarea pârâtului la înlăturarea tuturor viciilor materiale și juridice a imobilului cu numărul cadastral nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, sector Rîșcani, str. *****; - obligarea pârâtului la plata daunelor-interese compensatorii în sumă de 500,000.00 (cinci sute mii) lei pentru neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale asumate prin contractul nr. 88/Z cu privire la investirea capitalului în construcție semnat la 13.10.2014; - încasarea din contul pârâtului „NOVICONSVIT” SRL în beneficiul reclamantei Cristina Andronovici, costurile de judecată suportate cu acest proces, dovada cărora va fi făcută ulterior. A explicat avocatul Străisteanu Doina Ioana, că cerințele din acțiunea reconvențională sunt nepatrimoniale și pentru care s-a achitat taxa de timbru de 200,00 lei

și taxa de stat în mărime de 750,00 lei pentru toate pretențiile, anexând în acest sens confirmările de achitare a taxei de stat.

În motivarea acțiunii reconvenționale înaintate de Andronovici Cristina, s-a menționat că, Cristina Andronovici a încheiat, la data de 13 octombrie 2014, un contract de investire a capitalului în construcție cu SRL „NOVICONSVIT" în vederea achiziționării unui apartament. Valoarea totală a imobilului a fost stabilită la suma de 29.070 euro, preț negociat și acceptat de ambele părți. Intenția fundamentală a reclamantei de a achiziționa acest imobil a fost asigurarea stabilității sale financiare și dobândirea unui spațiu locativ sigur și liniștit, destinată viitoarei sale reședințe. Aceste scopuri au determinat-o să investească semnificativ în acest proiect, semnând contractul cu așteptarea că va beneficia de un apartament corespunzător standardelor agreate și în termenele convenite. Potrivit Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 la contractul nr. 88/Z, semnat la 13 octombrie 2014, s-a convenit ca reclamanta să achite prețul imobilului în rate, iar pârâtul SRL „NOVICONSVIT" și-a asumat mai multe obligații esențiale, și anume: a) Predarea imobilului către reclamantă pentru a fi folosit și posedat începând din luna mai 2015; b) Darea în exploatare a întregului complex locativ în luna august 2015; c) Asigurarea unui nivel de finisare și pregătire corespunzător specificațiilor stabilite la punctul 4 din Anexa nr. 1 la contract, care prevede cerințele de calitate și finisare asupra cărora părțile au convenit expres.

Indică reclamanta că, a respectat întocmai obligațiile sale contractuale, achitând cu bună-credință prețul imobilului conform graficului de plăți stabilit de comun acord, anexat la contract. Până în prezent, aceasta a achitat 95,51% din prețul total, reținând suma de ***** euro, care constituie 4,49% din valoarea imobilului. Reținerea acestei sume a fost o măsură legală și justificată, fiind prevăzută chiar de lege, determinată de încălcările esențiale ale pârâtului, care, deși și-a asumat un set de obligații fundamentale, nu a dat dovadă de diligență în îndeplinirea acestora, cauzând astfel prejudicii majore reclamantei. Deși SRL „NOVICONSVIT" s-a obligat să pună imobilul la dispoziția reclamantei în luna mai 2015, această obligație a rămas neonorată. În ciuda așteptărilor legitime ale reclamantei și a plăților efectuate conform contractului, pârâtul nu a predat imobilul în posesie, încălcând astfel dreptul contractual al reclamantei de a utiliza imobilul achiziționat conform termenului stabilit. Conform contractului, termenul pentru darea în exploatare a întregului complex a fost stabilit pentru luna august 2015. Cu toate acestea, SRL „NOVICONSVIT" nu a finalizat construcția la termenul agreat, ci abia la data de 22 aprilie 2020, întârziind astfel cu peste cinci ani față de termenul contractual. Această întârziere majoră a adus un prejudiciu semnificativ reclamantei, care nu a putut beneficia de stabilitatea locativă pe care o anticipase și pentru care a investit resursele financiare necesare.

Reclamanta notează că, potrivii prevederilor punctului 4 din Anexa nr. 1 a contractului, SRL „NOVICONSVIT” avea obligația de a livra imobilul la un nivel de finisare corespunzător specificațiilor convenite în mod expres între părți. Cu toate acestea, imobilul predat de pârât nu îndeplinește criteriile de calitate stabilite prin contract, ceea ce reprezintă o încălcare flagrantă a obligațiilor contractuale și afectează grav interesele reclamantei. În virtutea acestor încălcări, reținerea unei părți din prețul imobilului este justificată prin art. 1173 alin. (1) lit. e) din Codul Civil, care justifică amânarea plății integrale a prețului, în situația în care co-contractantul nu își execută obligațiile asumate. Conform art. 1174 alin. (6) din Codul Civil, reclamanta are dreptul să suspende plata integrală în caz de neexecutare esențială din partea pârâtului. Așadar, achitarea diferenței de 4,49% poate fi solicitată de SRL „NOVICONSVIT” numai în condițiile în care obligațiile esențiale asumate sunt pe deplin îndeplinite, iar bunul este adus la standardele de calitate și la termenul specificat în contract. Având în vedere că pârâtul a întârziat nejustificat predarea și finalizarea imobilului, reclamanta a acționat legal prin reținerea sumei de ***** euro, deoarece bunul primit nu corespunde nivelului de pregătire și nici termenului convenit, iar astfel achitarea integrală a prețului nu poate fi impusă în condițiile neexecutării esențiale de către SRL „NOVICONSVIT”.

În acest context, reclamanta Andronovici Cristina consideră necesar să menționeze și faptul că, proprietarii apartamentelor din blocul locativ cu numărul cadastral *****, cu o suprafață totală de *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, au fost nevoiți să înființeze Asociația Proprietarilor din Condominiu A0150-0259 la data de 17 noiembrie 2023 și, ulterior, să aprobe în cadrul Adunării Generale din 17 februarie 2024 un fond special pentru finisare și reparații. Acest fond a fost necesar pentru a acoperi costurile de remediere a neajunsurilor cauzate de SRL „NOVICONSVIT” în urma executării defectuoase a obligațiilor contractuale prevăzute în contractul de investiție a capitalului privat.

Conform prevederilor art. 1112 din Codul Civil privind termenul predării bunului, vânzătorul, în acest caz SRL „NOVICONSVIT”, avea obligația de a preda bunul imobil (apartamentul) la termenul stabilit în contract. În baza contractului încheiat, data de predare a imobilului fusese stabilită pentru luna mai 2015. Totuși, darea în exploatare a întregului complex locativ s-a realizat abia la data de 22 aprilie 2020, întârzierea fiind de peste cinci ani. Această întârziere semnificativă în predarea bunului achitat în proporție de 95,51% constituie o încălcare gravă și esențială a obligațiilor contractuale asumate de SRL „NOVICONSVIT”. Reclamanta a achitat în mod diligent și la timp prețul imobilului conform graficului stabilit, reținând doar suma de ***** euro, care reprezintă 4,49% din valoarea totală a imobilului, ca măsură de protecție față de neexecutarea esențială a obligațiilor de către SRL „NOVICONSVIT”. Având în vedere neîndeplinirea obligațiilor

de predare și darea în exploatare la termenul convenit, SRL „NOVICONSVIT” nu are dreptul și temeiul legal de a solicita rezoluțiunea contractului nr. 88/Z privind investiția în construcție, întrucât acesta a fost deja executat cu bună-credință și conform cerințelor legale de către reclamantă. Neexecutarea esențială a obligațiilor de către SRL „NOVICONSVIT”" îi conferă dreptul de a solicita despăgubiri pentru prejudiciul suferit, conform art. 934 din Codul Civil, incluzând atât prejudiciul material, cât și cel moral. Reclamanta este îndreptățită să ceară despăgubiri pentru costurile suplimentare suportate în vederea aducerii imobilului la starea tehnică minimă necesară, corespunzătoare nivelului de pregătire prevăzut în contract, precum și pentru afectarea capacității de a utiliza apartamentul conform așteptărilor legitime stabilite prin contract. În concret, SRL „NOVICONSVIT” poartă întreaga răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, iar această neîndeplinire este considerată o încălcare flagrantă a prevederilor contractului, pârâtul a întârziat nejustificat predarea în posesie și folosință a bunului imobil, ignorând termenul inițial stabilit pentru luna mai 2015, a întârziat cu peste cinci ani darea în exploatare a complexului locativ, fără să ofere compensații sau măsuri reparatorii pentru prejudiciile cauzate, acesta nu a predat bunul imobil la standardul de finisare și pregătire stabilit contractual, transferând astfel pe seama proprietarilor costuri suplimentare de finisare și reparație. În plus, datorită întârzierii nejustificate și a deficiențelor materiale și juridice ale imobilului, reclamanta a fost privată de drepturile sale contractuale și, implicit, de stabilitatea locativă anticipată. Apartamentul nr. 88, cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, prezintă vicii materiale și juridice care au condus la pierderi financiare și prejudicii morale pentru reclamantă. În acest context cererea pârâtului de a solicita rezoluțiunea contractului de investiții nr. 88/Z din 13.10.2014 și încasarea penalității, este neîntemeiată și evident că vădit ilegală, pârâtul nu și-a îndeplinit obligațiile pe care și le-a asumat prin contract, și în loc ca acesta din urmă să remedieze situația acesta caută o soluție cât mai avantajoasă pentru sine. Acesta solicită rezoluțiunea unui contract de investiții pentru neplata în integralitate a prețului, și omite intenționat faptul că această neplată este o consecință a acțiunilor sale. Dacă pârâtul și-ar fi îndeplinit obligațiile la timp nu ar fi existat acest proces, reclamanta ar fi achitat integral prețul contractului, aceasta mereu a acționat cu bună credință, fapt demonstrat si prin achitarea a 95,51% din suma integrală ceea ce corespunde prevederilor Art. 1173 din Codul Civil.

Pe cale de consecință, reclamanta Andronovici Cristina solicită recunoașterea dreptului său la despăgubiri și exonerarea de obligația de a achita suma restantă de ***** euro, considerând că SRL „NOVICONSVIT” a încălcat prevederile esențiale ale contractului și i-a cauzat pierderi semnificative, atât financiare, cât și personale, prin

întârzierea nejustificată a predării imobilului și prin lipsa măsurilor compensatorii pentru viciile materiale și juridice ale apartamentului.

În drept, în susținerea acțiunii reconvenționale se face trimitere la Art. 9 „Temeiurile apariției drepturilor și obligațiilor civile, (1) Drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. (2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi și obligații; d) în urma creării și dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.” Art. 10 „Exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor, (1) Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.” Art. 11 „Buna-credință, (1) Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.” Art. 513 „Buna-credință în raporturile obligaționale, (1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu buna-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. (2) Este nulă clauza prin care se deroga de la dispozițiile alin. (1).” Art. 861 „Termenul executării obligației, (1) În cazul în care termenul de executare a obligației nu este determinat și nici nu rezultă din natura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricând executarea ei, iar debitorul este îndreptățit să o execute oricând. (2) Dacă datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligației, debitorul trebuie să execute obligația în termen de 7 zile din momentul primirii facturii sau a unei cereri echivalente din partea creditorului. Introducerea acțiunii în justiție față de debitor se asimilează cererii de executare din partea creditorului. (3) Dacă termenul de executare a obligației este determinat, se consideră că creditorul nu poate cere executarea înainte de termen. Debitorul însă poate executa obligația înainte de termen dacă creditorul nu are

nici un motiv temeinic pentru a refuza executarea. În cazul în care respinge executarea anticipată, creditorul este obligat să-l informeze imediat în acest sens pe debitor și să ia toate masurile necesare pentru a evita prejudicierea lui. (4) Acceptarea de către creditor a executării obligației înainte de termen nu afectează termenul de plată a obligației corelative.” Art. 909 „Remedierea de către debitor, (1) În cazul în care executarea nu corespunde condițiilor obligației, debitorul poate oferi o executare nouă și conformă dacă aceasta se poate face în interiorul termenului prevăzut pentru executare. (2) Dacă debitorul nu poate face o ofertă de executare nouă și conformă în interiorul termenului prevăzut pentru executare, dar, imediat după ce a fost notificat despre neconformitate, se oferă să o remedieze într-un termen rezonabil pe cheltuială proprie, creditorul nu poate recurge la nici un mijloc pentru caz de neexecutare, cu excepția suspendării executării obligației corelative, înainte de a acorda debitorului un termen rezonabil pentru remedierea neconformității. (3) Cu toate acestea, creditorul nu este obligat să acorde debitorului un termen pentru remediere în una din următoarele situații: a) neexecutarea obligației contractuale în termenul prevăzut pentru executare constituie o neexecutare esențială; b) creditorul are motiv să considere că executarea debitorului a fost făcută, contrar bunei-credințe, cu cunoștința neconformității; c) creditorul are motiv să considere că debitorul nu va putea să efectueze remedierea într-un termen rezonabil și fără a crea inconveniente semnificative sau fără a aduce atingere intereselor legitime ale creditorului; d) debitorul refuză remedierea, remedierea este imposibilă sau remedierea este în alt mod inoportună, având în vedere circumstanțele. (4) Debitorul suportă cheltuielile de remediere, îndeosebi cheltuielile de transport, de drum, de executare a lucrărilor și de procurare a materialelor.” Art. 934 „Dreptul la despăgubiri, (1) Creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată. (2) Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecința directă și necesară a neexecutării. (3) Prejudiciul reparat prin despăgubiri cuprinde și prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs. (4) Prejudiciul cuprinde prejudiciul patrimonial și nepatrimonial (moral). (5) Debitorul răspunde pentru fapta reprezentantului său și a persoanelor cărora le-a încredințat executarea obligației în aceeași măsură ca pentru propria faptă.” Art. 1112 „Termenul predării bunului, (1) Vânzătorul trebuie să predea bunul: a) la data stabilită în contract sau la data care poate fi dedusă din contract; b) în orice moment în cursul perioadei stabilite în contract sau determinate prin referire la contract, cu excepția cazului în care din împrejurări rezultă că alegerea datei revine cumpărătorului; c) într-un termen rezonabil calculat de la data încheierii contractului, în celelalte cazuri. (2) Contractul de vânzare-cumpărare se consideră încheiat cu clauze de executare strict la data stabilită dacă din contract rezultă clar că, la încălcarea acestui

termen, cumpărătorul pierde interesul față de executarea contractului. (3) Vânzătorul poate executa contractul cu clauze de executare strict la dota stabilită, înainte de acest termen sau după el numai cu consimțământul cumpărătorului.” Art. 1173 „Limitări privind efectuarea plăților în temeiul contractului, (1) Plățile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăși următoarele limite: a) 5% din prețul total - după înregistrarea provizorie conform art. 1172 alin. (1), dar până la finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; b) 35% din prețul total - după finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din prețul total - după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din prețul total - după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din prețul total - după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174 alin. (6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor. (2) Cumpărătorul poate cere vânzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depășirea limitelor prevăzute la alin. (1), chiar dacă a cunoscut această circumstanță.” Art. 1174 alin. (5), „Vânzătorul este obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a bunului imobil sau a construcției în componența căreia intră bunul imobil până la data de dare în exploatare convenită în contract.” Art. 2027 „Răspunderea pentru cheltuielile de prevenire, Persoana care a suportat în mod rezonabil cheltuieli sau un alt prejudiciu pentru a preveni prejudicierea sa iminentă ori pentru a limita mărimea sau gravitatea prejudiciului suferit are dreptul la rambursarea acestora de la persoana care ar fi răspuns dacă prejudiciul apărea.” Art. 2036 „Reparația prejudiciului moral, (1) În cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum și în alte cazuri prevăzute de lege, instanța de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparația prejudiciului prin plata de despăgubiri. (2) Prejudiciul moral se repară indiferent de existența și întinderea prejudiciului patrimonial. (f.d. 71-78)

La 18 decembrie 2024, reprezentantul pârâtei Andronovici Cristina, avocatul Străisteanu Doina Ioana, a depus prin cancelaria instanței, cererea de micșorare a cerințelor, iar în cadrul ședinței de judecată din 5 februarie 2025, avocatul Străisteanu Doina Ioana a înaintat cererea de completare a cerințelor, prin care s-a menționat că, urmare a acceptării în procedură a cererii reconvenționale de chemare în judecată depusă de Cristina Andronovici către „NOVICONSVIT” SRL în ședința de judecată, în apărarea drepturilor părții pe caz, depune prezenta cerere și completează cerințele în temeiul art. 60 alin. (2^1) Cod de procedură civilă, și solicită:

- admiterea integrală a cererii;

- respingerea cererii de chemare în judecată depusă de pârât către reclamantă privind rezoluțiunea contractului de investiții nr. 88/Z din 13.10.2014 și încasarea penalității, ca fiind neîntemeiată și ilegală;

- obligarea pârâtului să semneze cu reclamanta și să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile, Actul de primire predare a imobilului cu număr cadastral nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, achitat de dna Cristina Andronovici în proporție de 95,51% în temeiul contractului nr. 88/Z cu privire la investirea capitalului în construcție semnat la 13.10.2024, conform art. 1774 alin. (6) Cod Civil;

- obligarea pârâtului la înlăturarea tuturor viciilor materiale și juridice a imobilului cu număr cadastral nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, sector Rîșcani, str. *****;

- obligarea pârâtului la plata prejudiciului moral în sumă de 500.000,00 (cinci sute mii) lei pentru neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale asumate prin contractul nr. 88/Z cu privire la investirea capitalului în construcție semnat la 13.10.2014;

- încasarea din contul pârâtului „NOVICONSVIT" SRL în beneficiul reclamantei Cristina Andronovici, costurile de judecată suportate cu acest proces, dovada cărora va fi făcută ulterior.

În susținerea cererii reclamanta Andronovici Cristina a menționat că, deja a achitat taxa de stat în mărime de 250 lei pentru fiecare cerințe cu caracter nepatrimonial, precum și 200 lei cu titlu de taxă de timbru impusă prin legea taxei de stat nr. 213/2023.

În drept, cererea se întemeiază pe Codul de procedură civilă, care stabilește la Articolul 60 „Drepturile procedurale ale părților", următoarele: „(1) În afară de drepturile specificate la art. 56, părțile dispun de drepturi speciale.... (2^1) În faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, reclamantul este în drept să modifice temeiul sau obiectul acțiunii... În asemenea cazuri, continuă examinarea cererii depuse anterior ori se dispune încetarea procesului, dacă reclamantul renunță la acțiunea inițială... (3) Nu se consideră modificare a acțiunii dacă reclamantul completează temeiul acțiunii, mărește sau micșorează cuantumul pretențiilor, completează acțiunea cu pretenții accesorii sau solicită compensarea valorii obiectului pierdut sau pierit. (f.d. 116-117)

În ședința de judecată, *reprezentantul reclamantei „Noviconsvit" S.R.L.*, avocatul Graur Sergiu, acționând în baza mandatului anexat la dosar (f.d 10), a susținut cererea de chemare în judecată în totalitate și a solicitat admiterea cerințelor după cum au fost formulate din motivele de fapt și de drept expuse, solicitând respingerea acțiunii reconvenționale din motivele expuse în referința depusă.

Astfel, *prin referința depusă în ședința de judecată din 11 martie 2025*, avocatul Graur Sergiu, în interesele „Noviconsvit" S.R.L. a specificat că, la 18.09.2024 „Noviconsvit" SRL a înaintat o acțiune în judecată către Andronovici Cristina privind

rezoluțiunea contractului de investiții nr. 88/Z din 13.10.2014, încasarea penalităților și cheltuielilor de judecată. În acest context, Andronovici Cristina, a înaintat o acțiune reconvențională împotriva „Noviconsvit" SRL, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată privind rezoluțiunea contractului și încasarea penalităților cu admiterea cererii reconvenționale prin care se solicită obligarea pârâtului de a semna cu reclamanta actul de predare-primire a imobilului cu înregistrarea lui ulterioară, înlăturarea viciilor materiale și juridice, încasarea prejudiciului moral în mărime de 500 000 (cinci sute) mii lei și încasarea cheltuielilor de judecată. Întru combaterea expunerilor denaturate regăsite în acțiunea reconvențională, menționează că, între „Noviconsvit" SRL în calitate de Executor și Andronovici Cristina, în calitate de Beneficiar, a fost semnat contractul de Investiții nr. 88/Z din 13.10.2014, autentificat și înregistrat cu nr. 11561 la 13.10.2014, către notarul public Daniela Țurcan, ulterior înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial (Agenția Servicii Publice). În același context, în conformitate cu pct. 2.2. și Anexa nr. 2 la Contractul de Investiție nr. 88/Z din 13.10.2014, părțile au stabilit că valoarea contractului constituie suma de ***** Euro, care urmau a fi achitați până la 30.08.2015. În conformitate cu pct. 3.1 din contractul menționat supra, în Obligațiile Beneficiarului intră executarea conform graficului din Anexa nr. 2 a plăților pentru construcția imobilului, iar 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. Astfel, pe perioada derulării contractului, conform contabilității companiei, pârâta nu a achitat integral suma prevăzută de contract, dar nici suprafața suplimentară care a fost stabilită conform măsurărilor finale. În acest context, din suma de ***** Euro a fost achitată suma de ***** Euro, rămânând restantă suma de ***** Euro, la care se adaugă suprafața de metraj de facto care sa majorat de la *****^{2} la ***** m^2 (*****^{2} * *****Euro = ***** Euro). Urmare datoria conform contractului constituind suma de ***** Euro, fapt confirmat și în mențiunile din cererea reconvențională.

Se menționează că, blocul locativ a fost dat în exploatare în data de 22.04.2020, fapt despre ce a fost informată pârâta prin telefon și întâlniri cu administratorul companiei. Ne găsind numitor comun în vederea achitării datoriei, la data de 22.04.2022, a fost remis în adresa pârâtei o notificare privind executarea benevolă a contractului de investiție întru evitarea rezoluțiunii, care a fost recepționată la data de 25.08.2022 personal de către Andronovici Cristina. La 12.10.2022 a fost întocmită Notificarea/Declarația de rezoluțiune a contractului de investiție 88/Z din 13.10.2014, fiind expediată către pârâtă la data de 17.12.2022. Această notificare a fot restituită la data de 04.01.2023 cu mențiunea „Nereclamat". La data de 29.01.2024, a fost expediată către pârâtă Notificarea/Declarația repetată de rezoluțiune a contractului, prin care „Noviconsvit"

SRL solicita rezoluțiunea contractului de investiții și achitarea penalităților contractuale în sumă de ***** Euro. Notificarea data a fost recepționată de către pârâtă la data de 09.02.2024. Necătând la faptul că administrația „Noviconsvit” SRL de nenumărate ori a luat legătura cu Andronovici Cristina după darea în exploatare a blocului în 22.04.2020, ultima a evitat să se conformeze obligațiilor asumate și nu a venit să-și ridice actul de predare-primire și să achite suma rămasă conform măsurărilor finale. Mai mult ca atât a fost somată în 22.04.2022 despre obligaţia de a achita restanța, în 12.10.2022 și la final în 29.01.2024 repetat a fost declarată rezoluțiunea, declarație de a fost recepționată la 09.02.2024. Andronovici Cristina nu a manifestat nici un interes întru executarea benevolă a contractului, nu a notificat/somat „Noviconsvit” SRL despre careva întârzieri și/sau neconformități, or acest fapt nu se regăsește la materialele cauzei civile. Unica somație a fost acea din 16.10.2024.

Invocă că, în corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) din CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. în acord cu art. 27 alin. (1) din CPC, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) și (2) CPC, probe în pricini civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii. Art. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participant la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 121 și art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului. Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune 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, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în

ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limite pretențiilor 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 și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare; alin. (4) În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

În materie de drept, instanța de judecată reieșind din pretențiile revendicate de reclamant, cât și de pârât prin acțiunea reconvențională, cazului din speță îi sunt aplicabile prevederile art. 8 alin. (2) lit. a) Cod Civil (în redacția de până la 01.03.2019 - în vigoare la momentul nașterii raporturilor juridice civile din speță), potrivit căruia drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice, dar nu celea de după 01.03.2019, precum este menționat în acțiunea reconvențională. Respectiv și articolele invocate în acțiunea reconvențională nu sunt aplicabile litigiului.

Astfel, notează pârâtul că, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Pornind de la principiul de bază persoanele care sunt parte la aceste relații, sunt obligate de a-și înfăptui drepturile și exercita obligațiile cu bună credință și diligență în concordanță cu stipulările contractuale.

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

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 obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și 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 părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

La caz, părțile contractului de investiții în construcție nr. 88/Z din 13.10.2014, autentificat de notarul Daniela Țurcan și înregistrat cu nr. 11561, au convenit că „Noviconsvit" SRL, în calitate de Executor și Andronovici Cristina, în calitate de Beneficiar, primul, executorul și-a asumat intenția de a construi din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil, cu suprafața totală de *****^{2}, nr. 88, etajul 11, numărul cadastral *****, 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 un m^2 al imobilului contractat este de ***** Euro, iar prețul total aproximativ al apartamentul constituie suma de ***** 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. 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 până 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. În Anexa 1 la contract s-a mai stipulat că executorul va transmite apartamentul beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație august 2015, cu condiția respectării de către Beneficiar a graficului de finanțare. Analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunțate și a argumentelor invocate de către Andronovici Cristina, se ajunge la concluzia că rezoluțiunea a fost declarată din motive temeinice și anume, neexecutarea obligației de către ultima, care, deși s-a angajat să achite prețul pentru bun imobil în tranșe din investiții proprii, totuși, în termenul prevăzut, precum nici ulterior, nu a achitat promitentului vânzător 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. Contractul nominalizat este un contract prin care una dintre părți se obligă să asigure

construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia. Respectiv, beneficiarul achită, iar executorul din contul plăților efectuate de beneficiar execută lucrările de construcție asumate. Cu cât beneficiarii sunt responsabili și își achită plățile la termen, cu atât 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 creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, reprezentantul „Noviconsvit" S.R.L. indică că, Beneficiarul în contractul nominalizat deține un drept de creanță față de Executorul construcției (compania de construcții). Construcția și apartamentul rămân înregistrate în proprietatea Executorului (companiei de construcții) 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. Andronovici Cristina, 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 ea dreptul de proprietate, care are loc după semnarea actului de primire predare, astfel că urmând a fi admisă acțiunea inițială în partea rezoluțiunii contractului de investiții. Urmând a statua că Beneficiarul contractului în acțiunea reconvențională a menționat că anume executorul a admis întârzieri și i-a cauzat prejudiciu, într-adevăr aceste alegații nu sunt negate de Executorul contractului. Ba mai mult, din 2015 până în 2024, 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 întârzierea admisă de executor, care anume din acest motiv nu a solicitat executarea ultimelor tranșe de la beneficiar până în 2022. 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 până 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 locului, 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, având un caracter declarativ, ori având contractul, oricând 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 atât, 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 ***** euro, asupra căreia nici nu a obiectat, admițând că urmează să achite suma de 1303.39 euro care este restanta la plată conform graficului și ***** euro diferența de preț, după majorarea suprafeței bunului imobil.

Mai specifică reclamanta „Noviconsvit" S.R.L. că, urmează a fi respinsă și justificarea că bunul în care ar fi investit, este cu o sumedenie de lipsuri, neconformități și vicii /constructive, axându-se pe procesul verbal al Adunării Generale din 02.02.2024, cum a anunțat administratorul APC, a fost prezentă și Andronovici Cristina, ca proprietar al apartamentului în care a investit, pe când cum s-a menționat supra persoana în cauză nu poate fi membru atâta timp cât 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 direct de blocul locativ, dar nicidecum lipsurile care ar fi fost constatate în ap. 88 de la etajul 11, în care a investit Andronovici Cristina. 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 aducând la cunoștință executorului în termenul de 12 luni. Mai mult ca atât din anexele prezente la acțiunea reconvențională nu este specificat ce sau pentru care anume lipsuri se colectează sau au fost colectați bani. Compania oficial nu a fost informată despre neconformități. Ba mai mult, conform listei beneficiarilor anexată la cererea reconvențională, se denotă iarăși și repetat că Andronovici Cristina nu a executat nici ceea ce sa votat la Adunarea Generală și anume plata celor 200 lei pentru m2 pentru efectuarea unor pretinse reparații la bloc. Potrivit contractului lui Andronovici Cristina, în pct. 8.2 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, cât nu a fost prezentat de Andronovici Cristina 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 octombrie a anului 2024, abia partea face referire că sunt

careva vicii în construcție să verifice dacă a fost construit conform legislației în vigoare și în conformitate cu contractul, instanța urmează să o aprecieze ca fiind fără conținut, ori partea având dubii la calitatea în construcții și dacă bunul său corespunde lucrărilor care urmau a fi executate de executor, putea angaja pe proprie răspundere un 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 până la momentul notificării din 22.08.2022, ulterior până la 12.03.2022, inclusiv până la 29.01.2024. Drept urmare, instanța de judecată urmează să constate că obligația de către reclamant „Noviconsvit" SRL a fost executată, iar pârâtul Andronovici Cristina 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.

În contextul pretențiilor deduse judecării, reclamanta „Noviconsvit" S.R.L. reține că în conformitate cu prevederile art. 5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Conform art.10 alin. (1) Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Potrivit alin. (2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Art. 11 alin. (1) Cod civil buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic; alin. (2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament. Dispozițiile art. 12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente. Art. 13 alin. (1) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). Prevederile alin. (2) indică că în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea

dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Alin. (3) indică statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat. Dispozițiile art. 14 alin. (1) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Alin. (2) stabilește că nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Sub aspectul dat și având în vedere că din actele cauzei nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului, conchide „Noviconsvit" S.R.L. că pretenția reclamantului cu privire la obligarea „Noviconsvit" S.R.L. la semnarea actului de predare-primire, înregistrarea sa Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, este nefondată și urmează a fi respinsă. Or, conform legislației reclamantul are obligația să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor revendicate, la caz dovada achitării prețului apartamentului despre care solicită să-i fie transmis cu drept de proprietate, iar instanța urmează să rețină numai probele pertinente care confirmă concluziile referitoare la existența de circumstanțe importante pentru soluționarea justă a căzu lui (art. 118 alin. (1), 121 CPC).

În circumstanțele relatate, este cert că în lipsa unor probe certe privind achitarea în beneficiul „Noviconsvit" S.R.L a costului total al apartamentului, cerința reclamantului Andronovici Cristina privind obligarea „Noviconsvit" S.R.L. să semneze și să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de predare-primire asupra bunului imobil apartamentului nr. 88, cu nr. cadastral *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, este absolut neîntemeiată atât timp cât nu se reține îndeplinirea obligației contractuale de plată a costului apartamentului. Prin urmare, reieșind din circumstanțele reținute considerăm că se atestă temei de drept din prisma cadrului legal indicat supra, prin care să fie respinsă ca neîntemeiată pretenția din acțiunea reconvențională privind obligarea „Noviconsvit" S.R.L. să semneze și să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de predare-primire asupra bunului imobil apartamentului nr. 88, cu nr. cadastral *****.

Conform art. 27 CPC, (1) Disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

Potrivit art. 240 CPC, (3) Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Or, chiar dacă în conținutul unei acțiuni civile se invocă argumente care permit admiterea unei pretenții, argumentele nu sunt suficiente pentru ca pretenția formulată

abstract să fie admisă, dar este necesar ca însăși pretenția să fie formulată concret pentru a face posibil să fie admisă și executată, deoarece în titlul executoriu nu se indică argumentele din acțiune, dar pretenția admisă.

Cu referire la cheltuielile de judecată, fiind o cerință subsecventă celei principale, poartă soarta cerinței de bază, la fel urmând a fi respinsă.

Având în vedere circumstanțele și probele reținute în raport cu normele aplicabile, „Noviconsvit" S.R.L. solicită instanței de judecată de a respinge cererea reconvențională înaintată de Andronovici Cristina ca neîntemeiată cu admiterea acțiunii formulate de „Noviconsvit" SRL privind rezoluțiunea contractului, încasarea penalităților și cheltuielilor de judecată. (f.d. 128-136)

Pârâta Andronovici Cristina, în ședința de judecată nu s-a prezentat fiind înștiințată despre examinarea cauzei în modul prevăzut de lege, însă *reprezentantul pârâtei, avocatul Străisteanu Doina Ioana*, acționând în baza mandatului anexat la dosar (f.d. 63), în ședința de judecată a menționat că, nu este de cord cu cererea de chemare în judecată înaintată de „Noviconsvit" S.R.L., solicitând respingerea acesteia. Totodată, a susținut în totalitate cererea reconvențională și cererea de completare a cerințelor și a solicitat admiterea pretențiilor înaintate de către Andronovici Cristina din motivele de fapt și de drept expuse în scris.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă instanța de judecată consideră necesar de a *respinge* cererea de chemare în judecată depusă de „Noviconsvit" S.R.L. către Andronovici Cristina privind rezoluțiunea contractului, încasarea penalităților și încasarea cheltuielilor de judecată și de a *admite parțial* acțiunea reconvențională înaintată de Andronovici Cristina împotriva „Noviconsvit" S.R.L. cu privire la obligarea semnării și înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a actului de primire-predare a imobilului, obligarea înlăturării tuturor viciilor materiale și juridice a imobilului, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

Din textul art. 130 alin. alin. (1), (2), (3) al Codului procedură civilă, rezultă că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru

instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) din același Cod, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) din același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii.

Raporturile juridice între părți au apărut în temeiul contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, încheiat între Compania de Construcții „Noviconsvit" S.R.L., în calitate de executant și Andronovici Cristina, în calitate de investitor.

Cu privire la acțiunea inițială înaintată de „Noviconsvit" S.R.L. către Andronovici Cristina privind rezoluțiunea contractului, încasarea penalităților și încasarea cheltuielilor de judecată, instanța reține următoarele.

Instanța de judecată remarcă că, potrivit art. 9 alin. (1) și alin. (2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

În acord cu prevederile art. 10 alin. (1) al Codului civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună- credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna- credință se prezumă până la proba contrară.

Conform art. 774, art. 775 alin. (1), art. 776 și art. 858 alin. (2) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri. Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act

sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În cadrul dezbaterilor judiciare s-a stabilit cu certitudine că, 13 octombrie 2014, între Compania de Construcții „Noviconsvit" S.R.L., în calitate de executant și Andronovici Cristina, în calitate de investitor, a fost încheiat contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z, autentificat și înregistrat cu nr. 11561 la 13.10.2014, de către notarul public Daniela Țurcan. (f.d. 13-23; 24-36)

În conformitate cu pct. 2.1., 2.2. și 2.3. din contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014: 2.1. Conform condițiilor Contractului, Executantul intenționează să construiască din contul investițiilor „Investitorului" și/sau să organizeze construcția din contul investițiilor „Investitorului" și să îi predea acestuia în proprietate imobilul, conform Anexei nr. 1 și Planul, iar „Investitorul", la rândul său, se obligă sa plătească costul imobilului conform Anexei nr. 2 și să îl primească în proprietate. 2.2. Costul Apartamentului rămâne neschimbat până la darea în exploatare și constituie ***** EURO. Plata costului apartamentului se va efectua după cum urmează: - investitorul este obligat să plătească la timp titularului construcției, conform Anexei nr. 2, suma integrală menționată, la rata de schimb valutar a BNM la data plății și nu mai puțin la data plății tuturor tranșelor. 2.3. Plata costului suprafeței suplimentare a apartamentului se efectuează după determinarea suprafeței de facto a apartamentului pe baza măsurătorilor efectuate de către persoanele autorizate ale OCT Chișinău, la momentul dării în exploatare a Obiectului imobiliar, la prețul de ***** EUR per 1 metru pătrat.

Potrivit Anexei nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014: 1. Executantul intenționează să construiască și/sau să organizeze construcția din contul mijloacelor „Investitorului" și să îi predea acestuia în proprietate un apartament cu 1 cameră, cu suprafața totală de *****.p., nr. 88, situat la etajul 11 al casei, situate pe strada I. *****, număr cadastral *****, în conformitate cu planul general, iar „Investitorul" se obligă să primească apartamentul și să plătească costul acestuia. 2. Suprafața totală a apartamentului, inclusiv balcoane, terase și logii, plătibilă constituie 51 de metri pătrați. Prețul suprafeței totale a apartamentului va fi calculat luând în considerare suprafața totală a verandei, fără a lua în considerare coeficienții de reducere. 3. Executantul se obligă să predea apartamentul către „Investitor" în posesie și folosință în luna mai 2015, cu condiția respectării de către „Investitor" a graficului de plăți. Executantul se obligă să dea în exploatare complexul în luna august 2015. (f.d. 32)

În conformitate cu pct. 3.1 din contractul menționat supra, beneficiarul este obligat să plătească Executantului costul construcției imobilului conform graficului din Anexa

nr. 2. Plata se efectuează în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb valutar stabilită de BNM ta data plății. Modul de plată: în numerar sau prin transfer în contul de decontare. Pentru neplata plăților în termenele menționate în Anexa nr. 2 la prezentul Contract, „Investitorul" va plăti o penalitate în valoare de 0,1% din valoarea plăților care ar fi trebuit să fie plătite în conformitate cu graficul pentru fiecare zi de întârziere. În cazul în care, conform rezultatelor măsurătorilor efectuate de Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău (OCT), suprafața imobilului va fi mai mare decât suprafața inițială indicată în Anexa nr. 1, „Investitorul" va plăti diferența în mod proporțional cu majorarea efectivă, reieșind din prețul per 1 m^2 stabilit în Contract. Plata diferenței se va efectua concomitent cu plata ultimei tranșe, stabilită în Anexa nr. 2b la prezentul Contract. În cazul în care, conform măsurătorilor definitivi, suprafața imobilului va fi mai mică, costul total al imobilului nu se va modifica în următoarele cazuri: a) micșorarea suprafeței este cauzată de lucrările la proiectul de design „Investitor"; b) micșorarea suprafeței nu depășește 1% din suprafața indicată în Anexa nr. 1 la prezentul Contract. în cazul în care micșorarea suprafeței reprezintă mai mult de 1% din suprafața inițială, Executantul va compensa „Investitorului" diferența de valoare a imobilului care depășește 1%.

Conform Anexei nr. 2 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, în conformitate cu Contractul, părțile au convenit asupra faptului că costul total apartamentului specificat în Anexa nr. 1 constituie ***** Euro. Costul per 1 metru pătrat constituie de ***** Euro. Plata se efectuează în conformitate cu prezentul Grafic în lei moldovenești conform n de schimb valutar a BNM la data plății. Modul de plată: în numerar sau prin transfer în contul de decontare. Etapa I, 05.05.2014 – ***** Euro (conform Contractului Nr. 95/Z din 05.05.2014); Etapa II, 13.10.2014 – ***** Euro; Etapa III, 20.11.2014 – ***** Euro; Etapa IV, 05.02.2015 – ***** Euro; Etapa V, 05.05.2015 – ***** Euro; Etapa VI, 05.07.2015 – ***** Euro; Etapa VII, 30.08.2015 – ***** Euro. (f.d. 33)

Astfel, instanța remarcă că, în perioada 05.05.2014 – 26.02.2016, Andronovici Cristina a achitat ratele, conform Anexei nr. 2 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, în sumă totală de ***** euro, fapt ce rezultă din chitanțele anexate la dosar (f.d. 107-114). Respectiv, restanța rămasă neachitată de către Andronovici Cristina pentru apartament conform prevederilor contractului, constituie suma de ***** euro.

Potrivit Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor finanțate din mijloace financiare, blocul de locuit cu obiective de menire social-comercială lit. C(04) cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău, a fost recepționat la 22 aprilie 2020. (f.d. 139-141)

La 22 august 2022, în adresa lui Andronovici Cristina a fost expediată notificarea

privind executarea benevolă a contractului de investiție întru evitarea rezoluțiunii, prin care s-a solicitat achitarea sumei restante pe contractul nr. 88/Z din 13.10.2014 în mărime de ***** euro, notificarea fiind recepționată de Andronovici Cristina la 25 august 2022. (f.d. 38-41, 48)

La 12 octombrie 2022, de către „Noviconsvit" S.R.L., a fost întocmită pe numele lui Andronovici Cristina notificarea privind rezoluțiunea contractului de investiție 88/Z din 13.10.2014, prin care s-a solicitat rezoluțiunea contractului de investiții nr. Z/88 din 14.10.2014, achitarea penalităților și achitarea prejudiciului, fiind expediată la 17 decembrie 2022 și care a fost restituită de către Oficiul poștal la 04 ianuarie 2023 cu mențiunea: „Nereclamat". (f.d. 42-47, 48)

La 29 ianuarie 2024, de către „Noviconsvit" S.R.L. a fost expediată în adresa Cristinei Andronovici notificarea repetată privind rezoluțiunea contractului, prin care s-a solicitat rezoluțiunea contractului de investiții și achitarea penalităților contractuale în sumă de ***** Euro, notificarea fiind recepționată de către ultima la 09 februarie 2024. (f.d. 49-51, 52)

Inițial, instanța de judecată menționează că, la caz, sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția legii în vigoare până la 01 martie 2019, cu excepțiile de rigoare prevăzute de lege, în contextul în care raporturile juridice între părți derivă din contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, încheiat între Compania de Construcții „Noviconsvit" S.R.L. și Andronovici Cristina.

Or, conform reglementărilor de la art. 7 alin. (1), (2), (4) și (5) din Codul civil (în redacția din 01.03.2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situațiile prevăzute la alin. (4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sânt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

În conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1) lit. g), h) și i) și alin. (2) Cod civil (în vigoare din 01.03.2019), apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității; rezoluțiunea sau modificarea contractului. Metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sânt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

În contextul pretențiilor deduse judecății, instanța notează că, potrivit prevederilor art. 195 Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014), actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Astfel, conform prevederilor art. 512 alin (1) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului menționat supra), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit prevederilor art. 572 alin. (2) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014), obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În baza reglementărilor de la art. 946 și 947 Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului), prin contractul de antrepriză o parte (antreprenor) se obligă să efectueze pe riscul său o anumită lucrare celeilalte părți (client), iar aceasta se obligă să recepționeze lucrarea și să plătească prețul convenit. Obiectul contractului de antrepriză poate fi atât producerea sau transformarea unui bun, cât și obținerea unor alte rezultate prin efectuarea de lucrări. Dacă efectuează lucrarea cu materialul său, antreprenorul trebuie să transfere în favoarea clientului dreptul de proprietate asupra bunului.

Conform art. 954 alin. (1) al Codului civil (în vigoare la data încheierii contractului), părțile contractante pot conveni asupra unui termen general de executare, iar în caz de necesitate, și asupra termenului de demarare a lucrărilor, asupra termenului de executare a unor părți din lucrare și asupra termenului de finisare a lucrării.

În temeiul dispoziției de la art. 915 din Codul civil (în vigoare la data depunerii prezentei acțiuni), rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Astfel, reieșind din conținutul art. 916 Cod civil (în vigoare la data depunerii prezentei acțiuni), se reține că, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. Neexecutarea obligației contractuale

este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În baza art. 920 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data depunerii prezentei acțiuni), în cazul în care obligațiile debitorului rezultate din contract nu sunt divizibile, creditorul are dreptul la rezoluțiunea contractului doar în întregime (rezoluțiune totală).

Prevederile de la art. 921 alin. (1) și (2) al Codului civil (în vigoare la data depunerii prezentei acțiuni), statuează precum că, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin.(1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

În corespundere cu art. 925 din Codul civil (în vigoare la data depunerii prezentei acțiuni), prin efectul rezoluțiunii se sting obligațiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligații. Cu toate acestea, rezoluțiunea nu afectează stipulațiile contractului privitoare la soluționarea litigiilor sau alte clauze care sânt destinate aplicării chiar și după rezoluțiune. Creditorul care declară rezoluțiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalitățile acumulate la data rezoluțiunii și, suplimentar, are aceleași drepturi la despăgubiri sau penalități pe care le-ar fi avut dacă obligațiile stinse prin efectul rezoluțiunii ar fi fost neexecutate. În privința acestor obligații stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluțiune.

Iar, potrivit normelor de la art. 926 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare la data depunerii prezentei acțiuni), prin efectul rezoluțiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părți contractante le revin obligații de restituire, obligațiile sânt corelative. Dacă prestația a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

În evaluarea temeiniciei cererii de rezoluțiune, instanța consideră necesară analiza naturii juridice a raporturilor dintre părți, a obligațiilor asumate prin contract și a gradului de executare a acestora.

O primă chestiune care necesită clarificare privește statutul juridic al pârâtei în raport cu obligațiile contractuale invocate.

Reclamanta „Noviconsvit” S.R.L. invocă neexecutarea de către pârâta Andronovici Cristina a obligației de achitare în totalitate a costului apartamentului și neachitarea diferenței de preț pentru suprafața suplimentară de *****.p.

Așadar, se atestă că, conform planului prezentat, întocmit de „Tera Plus Proiect” S.R.L., suprafața totală a apartamentului nr. 88, situat în mun. Chișinău, str. *****, constituie ***** m.p. (f.d. 37)

Referitor la pretinsa obligație de a achita diferența de preț pentru suprafața suplimentară de *****.p., instanța reține că, aceasta constituie elementul central al disputei. Or, conform pct. 3.1. din Contract, în cazul în care, conform rezultatelor măsurătorilor efectuate de Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău (OCT), suprafața imobilului va fi mai mare decât suprafața inițială indicată în Anexa nr. 1, „Investitorul” va plăti diferența în mod proporțional cu majorarea efectivă, reieșind din prețul per 1 m^2 stabilit în Contract.

Instanța notează că, potrivit acestei clauze, în contextul raporturilor dintre părți, obligația de recalculare a prețului presupune existența unui raport contractual activ între părți. Respectiv, dat fiind faptul că conform contractului, plata diferenței urma a fi efectuată concomitent cu plata ultimei tranșe, stabilită în Anexa nr. 2 la Contract, iar Andronovici Cristina nu a achitat ultima tranșă invocând prevederile art. 1173 din Codul civil în vigoare din 01.03.2019, având în vedere că imobilul a fost dat în exploatare abia în anul 2020. La caz, așa cum Andronovici Cristina a fost notificată în modul prevăzut de lege abia în anul 2022, pârâta și-a realizat dreptul respectiv, acest fapt nefiind în contradicție cu prevederile legale.

Un alt aspect esențial în analiza temeiniciei cererii de rezoluțiune privește proporționalitatea remediului solicitat. Rezoluțiunea reprezintă cel mai sever remediu contractual, care conduce la desființarea retroactivă a raportului juridic dintre părți. Potrivit principiilor generale ale dreptului contractual, acest remediu trebuie aplicat cu prudență și doar în situațiile în care neexecutarea are un caracter esențial și nu există alte căi mai puțin drastice de remediere a situației.

În speță, instanța constată că, obligațiile pretins neexecutate de pârâta Andronovici Cristina nu au un caracter esențial în raport cu economia generală a contractului, iar obligația principală – achitarea prețului – a fost executată în proporție de peste 95%. În aceste condiții, recurgerea la rezoluțiune se constată a fi disproporționată în raport cu pretinsele neexecutări invocate de reclamanta „Noviconsvit” S.R.L.

Mai mult, instanța observă că rezoluțiunea ar conduce la consecințe juridice complexe, inclusiv necesitatea restituirii prestațiilor, conform art. 926 al Codului civil, iar

reclamanta nu a indicat în cererea de chemare în judecat care ar fi modalitatea concretă în care ar urma să fie restituită suma deja achitată pentru apartament de către pârâtă.

Un considerent suplimentar care fundamentează soluția instanței privește protecția dreptului de proprietate și garanțiile acestuia. Dreptul de proprietate, fiind un drept fundamental consacrat atât de Constituția Republicii Moldova (art. 46), cât și de Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (art. 1), care beneficiază de o protecție juridică specială.

În speță, admiterea cererii de rezoluțiune ar conduce la o ingerință semnificativă în dreptul de proprietate al pârâtei Andronovici Cristina. Instanța constată că, prin efectul contractului de investiții în construcții, pârâta a dobândit un drept viitor asupra unui apartament, pentru care prețul de ***** euro fusese achitat în proporție de 95%, iar acest imobil reprezintă un „bun” în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, beneficiind astfel de protecția conferită dreptului de proprietate.

Prin urmare, rezoluțiunea contractului pentru neplata unei sume de ***** euro, reprezentând doar aproximativ 4,49% din valoarea totală a apartamentului, precum și a diferenței pentru metraj, ar constitui o măsură disproporționată în raport cu scopul urmărit. Această disproporție devine și mai evidentă dacă se ia în considerare evoluția prețurilor pe piața imobiliară între momentul încheierii contractului investițional (2014) și momentul actual (2025). Conform datelor publice, prețurile apartamentelor în municipiul Chișinău au cunoscut o creștere semnificativă în această perioadă, ceea ce face ca valoarea actuală a imobilului să fie substanțial mai mare decât prețul contractual inițial.

În jurisprudența sa, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în mod constant că orice ingerință în exercitarea dreptului de proprietate trebuie să mențină un echilibru just între interesele generale ale societății și imperativele de protecție a drepturilor fundamentale ale individului (cauza Sporrong și Lonnroth c. Suediei, hotărârea din 23 septembrie 1982). Acest echilibru ar fi grav perturbat dacă s-ar admite rezoluțiunea unui contract imobiliar pentru o pretinsă datorie nesemnificativă în raport cu valoarea totală a bunului.

Mai mult, Curtea Constituțională a Republicii Moldova, în jurisprudența sa, a evidențiat că, legislatorul trebuie să asigure un cadru legal care să garanteze securitatea raporturilor juridice și stabilitatea drepturilor dobândite în mod legitim. Admiterea rezoluțiunii în condițiile prezentei cauze ar crea un precedent periculos pentru securitatea circuitului civil, permițând desființarea unor contracte executate în cea mai mare parte pentru pretinse neexecutări minore.

În considerarea acestor aspecte, instanța apreciază că, pronunțarea unei hotărâri de admitere a solicitării de rezoluțiune ar conduce la o încălcare nejustificată a dreptului de proprietate al pârâtei Andronovici Cristina și a garanțiilor legale și constituționale ale

acestui drept. O astfel de soluție ar fi contrară principiului proporționalității și ar ignora imperativul echilibrului just între drepturile și interesele părților într-un raport juridic contractual.

În lumina considerentelor expuse, instanța concluzionează că pretenția reclamantei „Noviconsvit" S.R.L. privind declararea rezoluțiunii contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, încheiat între Compania de Construcții „Noviconsvit" S.R.L. și Andronovici Cristina, nu este întemeiată și urmează a fi respinsă.

În consecință, și solicitarea privind încasarea penalităților ce rezultă din contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, fiind pretenție subsecventă rezoluțiunii contractului, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Referitor la cerința de încasare a cheltuielilor de judecată, se remarcă că, conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Având în vedere că, cererea de chemare în judecată înaintată de „Noviconsvit" S.R.L. a fost respinsă integral, pretențiile privind încasarea cheltuielilor de judecată urmează, de asemenea, a fi respinse.

În privința cerințelor din cererea reconvențională înaintată de Andronovici Cristina împotriva „Noviconsvit" S.R.L. cu privire la obligarea semnării și înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a actului de primire-predare a imobilului, obligarea înlăturării tuturor viciilor materiale și juridice a imobilului, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată constată următoarele circumstanțe.

După cum s-a specificat supra, al 13 octombrie 2014, între Compania de Construcții „Noviconsvit" S.R.L., în calitate de executant și Andronovici Cristina, în calitate de investitor, a fost încheiat contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z, autentificat și înregistrat cu nr. 11561 la 13.10.2014, către notarul public Daniela Țurcan. (f.d. 13-23; 24-36)

În conformitate cu pct. 2.1., 2.2. și pct. 2.3. din contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014: 2.1. Conform condițiilor Contractului, Executantul intenționează să construiască din contul investițiilor „Investitorului" și/sau să organizeze construcția din contul investițiilor „Investitorului" și să îi predea acestuia în proprietate imobilul, conform Anexei nr. 1 și Planul, iar „Investitorul", la rândul său, se obligă sa plătească costul imobilului conform Anexei nr. 2 și să îl primească în proprietate. 2.2. Costul Apartamentului rămâne neschimbat până la darea în exploatare și constituie ***** EURO. Plata costului apartamentului se va efectua

după cum urmează: - investitorul este obligat să plătească la timp titularului construcției, conform Anexei nr. 2, suma integrală menționată, la rata de schimb valutar a BNM la data plății și nu mai puțin la data plății tuturor tranșelor. 2.3. Plata costului suprafeței suplimentare a apartamentului se efectuează după determinarea suprafeței de facto a apartamentului pe baza măsurătorilor efectuate de către persoanele autorizate ale OCT Chișinău, la momentul dării în exploatare a Obiectului imobiliar, la prețul de ***** EUR per 1 metru pătrat.

Potrivit Anexei nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014: 1. Executantul intenționează să construiască și/sau să organizeze construcția din contul mijloacelor „Investitorului" și să îi predea acestuia în proprietate un apartament cu 1 cameră, cu suprafața totală de *****.p., nr. 88, situat la etajul 11 al casei, situate pe strada I. *****, număr cadastral *****, în conformitate cu planul general, iar „Investitorul" se obligă să primească apartamentul și să plătească costul acestuia. 2. Suprafața totală a apartamentului, inclusiv balcoane, terase și logii, plătibilă constituie 51 de metri pătrați. Prețul suprafeței totale a apartamentului va fi calculat luând în considerare suprafața totală a verandei, fără a lua în considerare coeficienții de reducere. 3. Executantul se obligă să predea apartamentul către „Investitor" în posesie și folosință în luna mai 2015, cu condiția respectării de către „Investitor" a graficului de plăți. Executantul se obligă să dea în exploatare complexul în luna august 2015. (f.d. 32)

În conformitate cu pct. 3.1 din contractul menționat supra, beneficiarul este obligat să plătească Executantului costul construcției imobilului conform graficului din Anexa nr. 2. Plata se efectuează în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb valutar stabilită de BNM ta data plății. Modul de plată: în numerar sau prin transfer în contul de decontare. Pentru neplata plăților în termenele menționate în Anexa nr. 2 la prezentul Contract, „Investitorul" va plăti o penalitate în valoare de 0,1% din valoarea plăților care ar fi trebuit să fie plătite în conformitate cu graficul pentru fiecare zi de întârziere. În cazul în care, conform rezultatelor măsurătorilor efectuate de Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău (OCT), suprafața imobilului va fi mai mare decât suprafața inițială indicată în Anexa nr. 1, „Investitorul" va plăti diferența în mod proporțional cu majorarea efectivă, reieșind din prețul per 1 m2 stabilit în Contract. Plata diferenței se va efectua concomitent cu plata ultimei tranșe, stabilită în Anexa nr. 2b la prezentul Contract. În cazul în care, conform măsurătorilor definitivi, suprafața imobilului va fi mai mică, costul total al imobilului nu se va modifica în următoarele cazuri: a) micșorarea suprafeței este cauzată de lucrările la proiectul de design „Investitor"; b) micșorarea suprafeței nu depășește 1% din suprafața indicată în Anexa nr. 1 la prezentul Contract. în cazul în care micșorarea suprafeței reprezintă mai mult de 1% din suprafața inițială, Executantul va

compensa „Investitorului” diferența de valoare a imobilului care depășește 1%.

Conform Anexei nr. 2 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, în conformitate cu Contractul, părțile au convenit asupra faptului că costul total apartamentului specificat în Anexa nr. 1 constituie ***** Euro. Costul per 1 metru pătrat constituie de ***** Euro. Plata se efectuează în conformitate cu prezentul Grafic în lei moldovenești conform n de schimb valutar a BNM la data plății. Modul de plată: în numerar sau prin transfer în contul de decontare. Etapa I, 05.05.2014 – ***** Euro (conform Contractului Nr. 95/Z din 05.05.2014); Etapa II, 13.10.2014 – ***** Euro; Etapa III, 20.11.2014 – ***** Euro; Etapa IV, 05.02.2015 – ***** Euro; Etapa V, 05.05.2015 – ***** Euro; Etapa VI, 05.07.2015 – ***** Euro; Etapa VII, 30.08.2015 – ***** Euro. (f.d. 33)

Astfel, instanța remarcă că, în perioada 05.05.2014 – 26.02.2016, Andronovici Cristina a achitat ratele, conform Anexei nr. 2 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, în sumă totală de ***** euro, fapt ce rezultă din chitanțele anexate la dosar (f.d. 107-114). Or, restanța rămasă neachitată de către Andronovici Cristina pentru apartament conform prevederilor contractului, constituie suma de ***** euro.

Potrivit Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor finanțate din mijloace financiare, blocul de locuit cu obiective de menire social-comercială lit. C(04) cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău, a fost recepționat la 22 aprilie 2020. (f.d. 139-141)

La 16 octombrie 2024, de către avocatul Străisteanu Doina Ioana, în interesele Cristinei Andronovici, a fost expediată în adresa „Noviconsvit” S.R.L., somația nr. 3604/24, privind înlăturarea viciilor materiale și juridice la predarea bunului, transmiterea actului pentru înregistrarea dreptului de proprietate și plata pentru neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale. (f.d. 97-100; 101-103)

Așadar, având în vedere circumstanțele expuse supra, precum și ținând cont de prevederile legale enunțate, se constată cu certitudine că, Andronovici Cristina a executat prevederile contractuale ce rezultă din contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, în proporție de peste 95%, fiind achitată suma de ***** euro. Prin urmare, urmează a fi obligată „Noviconsvit” S.R.L. să semneze cu Andronovici Cristina, actul de primire-predare a imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, în temeiul contractului nr. 88/Z din 13 octombrie 2014 și să înlăture viciile juridice ale imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****. Or, reieșind din informația din Registrul bunurilor imobile, imobilul, în privința apartamentului nr. 88, din str. *****, mun. Chișinău au fost aplicate sechestre prin încheierile executorilor judecătorești din 30

august 2023 și din 11 ianuarie 2024. (f.d. 81-85)

Totodată, la semnarea cu Andronovici Cristina, a actului de primire-predare a imobilului, ultima urmează să achite suma restantă conform contractului și plata pentru diferența de metraj, prevăzute de contract și Anexele acestuia, dat fiind faptul că s-a stabilit că Andronovici Cristina nu a achitat suma de ***** euro conform contractului de investiții, precum și suma de *****,00 euro ce constituie plata care urmează a fi achitată pentru suprafața suplimentară de *****.p., care a fost stabilită conform măsurărilor finale și care este reflectată în planul prezentat, întocmit de „Tera Plus Proiect" S.R.L. la 15 octombrie 2019, în privința apartamentului nr. 88, situat în mun. Chișinău, str. *****. (f.d. 37)

Cât privește înlăturarea viciilor materiale, instanța de judecată notează că, Andronovici Cristina nu a specificat care anume vicii materiale au fost stabilite în apartament și nu au fost prezentate careva acte de constatare sau raporturi de expertiză care să confirme prezența viciilor materiale ale bunului imobil, considerente din care solicitarea cu privire la obligarea pârâtului la înlăturarea tuturor viciilor materiale a imobilului, urmează a fi respinsă ca nefondată. Mai mult, se impune a fi specificat că, din actele prezentate de Andronovici Cristina, ce se referă la informația eliberată de A.P.C. A0150-0259 despre fondul special de finisare și alte informații anexate (f.d. 86-92, 93, 94), nu poate fi determinată cu certitudine existența viciilor materiale ale bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****.

În aceeași ordine de idei, instanța de judecată notează că, având în vedere faptul că, cerința reclamantei Andronovici Cristina privind obligarea „Noviconsvit" S.R.L. să semneze cu Andronovici Cristina, actul de primire-predare a imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, în temeiul contractului nr. 88/Z din 13 octombrie 2014, urmează a fi admisă, acest fapt urmează a fi menționat și în Registrul bunurilor imobile la solicitarea persoanei interesate cu prezentarea documentelor necesare, fără a fi necesară pronunțarea unei hotărâri judecătorești în acest sens.

Cât privește pretenția reclamantei Andronovici Cristina cu privire la încasarea prejudiciului moral, instanța indică următoarele.

Conform art. 2036 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparația prejudiciului prin plata de despăgubiri.

Potrivit art. 2037 alin. (1) al Codului civil, (1) Mărimea despăgubirii pentru

prejudiciu moral se determină de către instanţa de judecată în funcţie de caracterul şi gravitatea prejudiciului moral cauzat persoanei vătămate, de gradul de vinovăție a autorului prejudiciului, dacă vinovăția este o condiție a răspunderii, şi de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacție echitabilă persoanei vătămate. (2) Caracterul şi gravitatea prejudiciului moral le apreciază instanţa de judecată, luând în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, restrângerea posibilităților de viață familială şi socială, precum şi statutul social al persoanei vătămate. (3) La determinarea despăgubirii, instanţa de judecată va tinde să acorde o despăgubire care, pe de o parte, are o mărime comparabilă cu cea acordată în mod obișnuit în împrejurări similare şi, pe de altă parte, ia în cont particularitățile cazului.

Instanța relevă că, prin noțiunea de prejudiciu moral se înțeleg suferințele psihice sau fizice cauzate prin acțiuni sau omisiuni care atentează la valorile nepatrimoniale ce aparțin persoanei din momentul nașterii sau la bunurile dobândite prin lege (viața, sănătatea, demnitatea şi reputația profesională, inviolabilitatea vieții personale, secretul de familie şi personal), prin fapte ce atentează la drepturile personale nepatrimoniale (dreptul de a folosi propriul nume, dreptul de autor).

Totodată, se remarcă că, obligația de a demonstra faptul cauzării reale a prejudiciului moral (suferințelor fizice sau psihice suportate), o exercită partea care se consideră vătămată, de aceea în cererea despre compensarea prejudiciului moral aceasta trebuie să indice şi să probeze concret, prin ce sau manifestat aceste prejudicieri şi legătura de cauzalitate a acestora cu acțiunile părții pârâte.

Astfel, cu referire la pretenția de a încasare prejudiciul moral cauzat în sumă de 500 000,00 lei, instanţa relevă, că Andronovici Cristina nu a prezentat la materialele cauzei nicio probă, nici un înscris justificativ, sau o explicație cu privire la temeiul suferințelor psihice, fizice, felul în care s-au manifestat acestea, durata şi intensitatea acestora, sau alte circumstanțe importante pentru aprecierea justă şi echitabilă a prejudiciului moral într-adevăr cauzat, prin urmare, solicitarea reclamantei cu privire la încasarea prejudiciului moral în mărime de 500 000,00 lei urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată.

Referitor la solicitarea Cristinei Andronovici privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța atestă următoarele.

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) al Codului de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În acest context, instanța reține că, reclamanta a achitat taxa de stat în sumă de 750,00 lei și taxa de timbru în mărime de 200,00 lei la depunerea acțiunii reconvenționale

în modul corespunzător, fapt ce rezultă din confirmarea de achitare a notei de plată nr. A 00 5672 5722 1137 și confirmarea de achitare a notei de plată nr. A 00 8192 5722 1991 din 11 noiembrie 2024 (f.d. 80, 81), instanța de judecată ajunge la concluzia de a încasa din contul „Noviconsvit" S.R.L. în beneficiul lui Andronovici Cristina, cheltuielile de judecată în sumă totală de 950,00 lei, constituite din taxa de stat și taxa de timbru achitate la depunerea acțiunii reconvenționale.

Referitor la pretenția Cristinei Andronovici cu privire la recuperarea cheltuielilor de asistență juridică, instanța reține următoarele.

În temeiul art. 96 alin. (1), (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, instanța constată că, Andronovici Cristina a fost reprezentată pe parcursul examinării cauzei în instanța de judecată de avocatul Străisteanu Doina Ioana, în baza mandatului anexat la dosar (f.d. 63) și drept cheltuieli de asistență juridică avocatul a pretins suma de 23 000 lei, conform contractului de asistență juridică nr. 549/24 din 07.10.2024.

În acest sens, pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul). Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client şi de circumstanțele cauzei; natura şi durata relației dintre avocat şi client; experiența, reputația şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Cu referire la jurisprudența Curţii Europene pentru Drepturile Omului, Hotărârea Amihalachioaie împotriva R. Moldova din 20 aprilie 2004, Şarban versus Moldova din 04 octombrie 2005, instanța pentru a include cheltuielile spre încasare din contul pârâtului, urmează să verifice dacă aceste cheltuieli au fost reale şi necesare, şi într-un cuantum rezonabil, fiind necesară prezentarea unei liste detaliate a tuturor cheltuielilor invocate, omiterea căreia poate avea drept efect respingerea revendicărilor în întregime sau în parte.

Instanța reține că, avocatul Străisteanu Doina Ioana a anexat la dosar extrasele de la bancă care confirmă sumele transferate de către Andronovici Cristina din 11.11.2024, 12.11.2024, 13.11.2024, 16.12.2024 și din 04.02.2025, conform cărora cheltuielile de judecată compuse din cheltuieli de asistență juridică acordate de către avocatul Străisteanu Doina Ioana lui Andronovici Cristina, constituie suma totală de 22 435,25 lei (f.d. 119-125).

Astfel, instanța va admite parțial solicitarea reclamantei Andronovici Cristina și va încasa din contul „Noviconsvit" S.R.L., în beneficiul lui Andronovici Cristina cheltuielile de judecată pentru asistența juridică în mărime de 22 435,25 lei, ca fiind reale, necesare, rezonabile și confirmate, în raport cu litigiul dedus judecății. În acest sens, se atestă că, la caz a fost prezentat și tabelul de activități – Act nr. 2 la contractul de asistență juridică R/F/8/06-2024 din 13.06.2024 cu Cristina Andronovici, unde sunt descrise acțiunile și activitățile îndeplinite de către avocat, cu specificarea duratei în ore și a prețului acestora. (f.d. 118)

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței. Astfel spus, munca avocatului trebuie să fie rezonabilă, adică să nu fie exagerată, ori de exemplu să nu fie prea multă sau prea scumpă. Firește, avocații își stabilesc onorariile în funcție de piața serviciilor avocațiale, având în vedere experiența profesională, istoricul activității proprii, resursele de timp de care dispun și pragul de acceptabilitate pentru client, însă un onorariu prea mare poate fi apreciat ca fiind nerezonabil, față de

circumstanțele speței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Prin urmare, reținând dovada achitării onorariului avocatului, complexitatea cauzei, aportul avocatului la soluţionarea cauzei, timpul şi munca depusă de avocat, participarea activă în cadrul ședințelor de judecată și probatoriul prezentat pe marginea acțiunii reconvenționale, precum și rezultatul obținut, instanţa de judecată va admite parțial cerința reclamantei Andronovici Cristina privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică, cu încasarea sumei de 22 435,25 lei ca fiind reală și rezonabilă și care este confirmată prin extrasele de la bancă.

În conformitate cu art. 236, art. 94, art. 96, art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de „Noviconsvit” S.R.L. către Andronovici Cristina privind rezoluțiunea contractului, încasarea penalităților și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se admite parțial acțiunea reconvențională înaintată de Andronovici Cristina împotriva „Noviconsvit” S.R.L. cu privire la obligarea semnării și înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a actului de primire-predare a imobilului, obligarea înlăturării tuturor viciilor materiale și juridice a imobilului, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă „Noviconsvit” S.R.L. să semneze cu Andronovici Cristina, Actul de primire-predare a imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****, în temeiul contractului nr. 88/Z din 13 octombrie 2014.

Se obligă „Noviconsvit” S.R.L. să înlăture viciile juridice ale imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. *****.

Se încasează de la „Noviconsvit” S.R.L. în beneficiul lui Andronovici Cristina cheltuielile de judecată în sumă de 950,00 (nouă sute cincizeci) lei, constituite din taxa de stat și taxa de timbru achitate la depunerea acțiunii reconvenționale și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 22 435,25 (douăzeci și două mii patru sute treizeci și cinci lei și 25 bani) lei, iar în total 23 385,25 (douăzeci și trei mii trei sute optzeci și cinci lei și 25 bani) lei.

În rest, acțiunea reconvențională înaintată de Andronovici Cristina se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Galina CIOBANU