Dosarul civil nr. 2-506/21
nr. electronic 2-21055530-21-2-15042021

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

22 mai 2026 or. Cimișlia

Judecătoria Cimișlia în următoarea componență:
Președintele ședinței, judecătorul Cherdivara Dumitru
Grefieri Renița Maria, Anastasia Oboroceanu

Cu participarea:
Avocaților Melinteanu Călin și Cucu Dumitru

În lipsa:
Reclamantului Gaibu Andrei
Pîrîtului Terzi Evghenii
Reprezentantului pîrîtului SRL „Cimtermic”
Intervenientului accesoriu Gaibu Gheorghe
Reprezentantului intervenientului accesoriu SRL „George – Trans”

Procedura de citare legală a fost respectată;

examinând, în ședință publică, în limba de stat, în procedură generală, cauza civilă inițiată la acțiunea avocatului Melinteanu Călin în interesele lui Gaibu Andrei împotriva SRL „Cimtermic” și Terzi Evghenii, intervenienți accesorii SRL „George-Trans” și Gaibu Gheorghe, privind constatarea rezoluțiunii contractului de antrepriză nr.01/18 din 04 iunie 2018, încasarea în mod solidar din contul pîrîților în beneficiul reclamantului a sumei despăgubirilor, încasarea dobînzii de întîrziere și încasarea cheltuielilor de judecată, *și cererea reconvențională* înaintată de către avocatul Cucu Dumitru în interesele SRL „Cimtermic” și Terzi Evghenii împotriva lui Gaibu Andrei, SRL „George-Trans” și Gaibu Gheorghe, privind încasarea sumei pentru executarea lucrărilor conform contractului de antrepriză și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

La data de 04 iunie 2021, în cadrul Judecătoriei Cimișlia, sediul Central a parvenit cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Melinteanu

Călin în interesele lui Gaibu Andrei împotriva SRL „Cimtermic” și Terzi Evghenii, intervenienți accesorii SRL „George-Trans” și Gaibu Gheorghe, privind constatarea rezoluțiunii contractului de antrepriză nr.01/18 din 04 iunie 2018, încasarea în mod solidar din contul pîrîților în beneficiul reclamantului a sumei despăgubirilor, încasarea dobînzii de întîrziere și încasarea cheltuielilor de judecată.(f.d.1-6, Vol.I)

În susținerea pretențiilor sale, a invocat faptul că, la 04.06.2018 între SRL „Cimtermic", Terzi Evghenii, SRL „George-Trans" și Gaibu Andrei în calitate de beneficiar a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 01/18.

Adaugă că, potrivit pct. 2.1 al contractului nominalizat, SRL „Cimtermic", în calitate de antreprenor general și Terzi Evghenii, în calitate de co-antreprenor s-au obligat față de beneficiarul Gaibu Andrei de a executa lucrări de construcție a oficiului cu garaj P+E, din orașul Cimişlia, str. Cetatea Albă, conform proiectului tehnic, normativelor şi standardelor tehnice corespunzătoare.

Reieşind din prevederile pct. 3.1 al contractului de antrepriză din 04.06.2018 SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii s-au obligat de a executa lucrările nominalizate în termen de 3 luni calendaristice din momentul semnării contractului dat.

Pînă la moment SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, nu și-a onorat corespunzător obligațiile asumate prin contractul de antrepriză din 04.06.2018.

Menționează că, lucrările de construcție nu au fost finisate, antreprenorul neexecutând careva lucrări de construcție la obiect din 2019 - până la moment, iar lucrările care au fost parțial executate de antreprenori, sunt necalitative și nu corespund standardelor în vigoare, fapt probat inclusiv prin raportul de expertiză anexat.

În acest sens, indică că potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr.161 din 11.12.2020: „valoarea totală necesar de executat pentru a aduce starea tehnică a construcției în conformitate cu prevederile normative și contractuale constituie 407 828,29 lei".

În susținerea pretențiilor formulate, reclamantul a făcut referire și la prevederile art. 858 alin. (2) Cod civil al Republicii Moldova, potrivit cărora obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Totodată, reclamantul a invocat prevederile art. 602 Cod civil al Republicii Moldova, potrivit cărora, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa, să recurgă la rezoluțiunea contractului, să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare sau să exercite orice alt mijloc juridic de apărare prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

De asemenea, a menționat că, în sensul art. 602 alin. (5) Cod civil, neexecutarea obligației reprezintă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației.

Reieșind din circumstanțele indicate, reclamantul a menționat faptul că pârâții nu și-au executat obligațiile contractuale în mod corespunzător, nefiind întreprinse acțiuni în vederea înlăturării deficiențelor depistate. În acest sens, a susținut că sunt întemeiate pretențiile privind încasarea despăgubirilor în cuantum de 407 828,29 lei, reprezentând valoarea lucrărilor necesare pentru aducerea construcției în conformitate cu prevederile normative și contractuale.

În scopul soluționării prezentului litigiu pe cale extrajudiciară, reclamantul Gaibu Andrei a înaintat pârâților o cerere prealabilă, care, asemenea celor expediate anterior, a fost ignorată de către aceștia.

Totodată, în legătură cu încălcările constatate ale condițiilor contractului de antrepriză, reclamantul a expediat în adresa pârâților o notificare prin care a declarat rezoluțiunea contractului în partea obligațiilor executate necorespunzător, acordându-le un termen suplimentar în vederea înlăturării deficiențelor și reparării prejudiciului cauzat.

Astfel, în susținerea pretențiilor sale, reclamantul a mai invocat și prevederile art. 915 Cod civil, potrivit cărora rezoluțiunea pentru neexecutare are loc atunci când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și atunci când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Reieșind din prevederile art. 916 Cod civil, (1) creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. (2) Neexecutarea obligației contractuale este considerată esențială, în special, atunci când: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aştepta 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."

Totodată, reclamantul a făcut referire la prevederile art. 918 alin. (1) Cod civil, potrivit cărora creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat obligația în termenul acordat.

A menționat că, din esența normelor de drept invocate rezultă că dreptul părții de a solicita desființarea contractului pentru neexecutare se exercită printr-o

declarație adresată celeilalte părți. În acest sens, reclamantul a notificat pârâții cu privire la neexecutarea corespunzătoare a obligațiilor contractuale și le-a acordat un termen suplimentar rezonabil pentru executarea acestora și înlăturarea deficiențelor constatate.

Având în vedere circumstanțele de fapt ale cauzei, în coroborare cu prevederile legale enunțate, reclamantul a susținut că, în speță, sunt întrunite condițiile pentru rezoluțiunea contractului de antrepriză, în special condiția privind neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale.

În acest sens, a indicat că neexecutarea și executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de pârâți îl privează în mod substanțial de ceea ce putea să se aștepte în temeiul contractului, și anume executarea unor lucrări de construcție calitative și conforme cu proiectul tehnic, normativele și standardele tehnice aplicabile. Totodată, reclamantul a susținut că încălcările constatate au cauzat un prejudiciu care urmează a fi reparat de către pârâți, prin achitarea despăgubirilor solicitate.

Reclamantul a menționat că, potrivit prevederilor pct. 11.3 al contractului de antrepriză, „dacă întârzierea în execuția lucrărilor este în culpa unuia dintre părțile contractului, partea culpabilă va plăti celeilalte părți penalizări și/sau despăgubiri în cuantum de 0,02 % din valoarea lucrărilor executate pentru fiecare zi de întârziere”.

A indicat că, reieșind din prevederile pct. 3.1 al contractului de antrepriză, durata de execuție a lucrărilor stabilită de părți constituia 3 luni din momentul semnării contractului, astfel încât lucrările de construcție urmau a fi finalizate până la data de 04.09.2018.

Cu toate acestea, până la momentul înaintării acțiunii în judecată, lucrările de construcție nu au fost finalizate, iar începând cu anul 2019 atât antreprenorul general, cât și co-antreprenorul nu au mai executat lucrări la obiectul contractat.

Totodată, reclamantul a făcut referire la prevederile art. 947 alin. (1) Cod civil al Republicii Moldova, potrivit cărora clauza penală (penalitatea) reprezintă o prevedere 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.

În contextul celor expuse, reclamantul Gaibu Andrei a solicitat încasarea din contul pârâților, în beneficiul său, a penalității de întârziere pentru perioada 18.09.2020–16.03.2021, pentru un total de 180 de zile, în mărime de 14 681 lei, conform calculului anexat la cererea de chemare în judecată.

În temeiul circumstanțelor de fapt expuse și al prevederilor art. 9, 15, 602, 858, 915-919 Cod civil, reclamantul Gaibu Andrei a solicitat: admiterea acțiunii; Constatarea rezoluțiunea contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018 în partea obligațiilor neexecutate de către SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii;

Încasarea în mod solidar din contul SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii în beneficiul lui Gaibu Andrei a despăgubirii în mărime de 407828,29 lei; Încasarea în mod solidar din contul SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii în beneficiul lui Gaibu Andrei a penalității de întârziere în mărime de 14681 lei; Încasarea în mod solidar din contul SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii în beneficiul lui Gaibu Andrei a cheltuielilor de judecată.

Cererea de chemare în judecată menționată supra la data de 15 aprilie 2021 a fost repartizată judecătorului Ganganu Maria (f.d.61, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 19 mai 2021, cerința reclamantului Gaibu Andrei cu privire la asigurarea acțiunii, prin aplicarea sechestrului pe bunurile mobile, imobile, mijloacele bănești aflate la conturile bancare ale pârâților SRL „Cimtermic” și Terzi Evghenii, s-a respins ca neîntemeiată.(f.d.70-72,vol.I).

În cadrul examinării cauzei, la data de 17 august 2021, avocatul Cucu Dumitru acționând în interesele pârâților Terzi Evghenii și SRL„Cimtermic”, a depus referință prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată (f.d.106-114, vol.I).

În motivarea referinței, pârâții au susținut că lucrările prevăzute de contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018 au fost executate integral, fapt confirmat prin actul de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018, semnat inclusiv de Gaibu Andrei și SRL „George-Trans”, fără obiecții privind volumul sau calitatea lucrărilor. În opinia pârâților, odată fiind executat contractul de antrepriză și lucrările de construcție nu mai poate opera procedura de rezoluțiune a contractului pentru neexecutare fiind incidente normele de drept și prevederile contractuale cu privire la garanția lucrărilor executate.

În ceea ce privește eventualele vicii apărute după recepționarea lucrării, pârâții au susținut că acestea urmau a fi constatate și documentate de comun acord de către părți sau prin efectuarea unei expertize comune, iar ulterior, în baza concluziilor acesteia, să fie remediate deficiențele constatate. Prin urmare, au considerat că din partea lui Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic” nu există o neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, astfel încât nu poate fi invocată rezoluțiunea contractului.”

Pârâții au mai menționat că reclamantul Gaibu Andrei nu a făcut referire la faptul că lucrările au fost recepționate de către acesta și că actul de recepție a lucrărilor a fost semnat fără formularea unor obiecții sau indicarea unor deficiențe cu privire la lucrările executate.

Totodată, pârâții au invocat prevederile art. 1365 Cod civil, potrivit cărora reclamațiile referitoare la viciile ascunse sau la abaterile de la condițiile contractului, care nu au putut fi descoperite la momentul recepționării lucrării, urmează a fi prezentate antreprenorului imediat după constatarea acestora.

Pârâții au subliniat că reclamantul Gaibu Andrei nu le-a solicitat remedierea deficiențelor pretinse în termenul de garanție și nu le-a acordat un termen pentru înlăturarea acestora.

Totodată, au susținut că, deși lucrările au fost executate integral de către SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, Gaibu Andrei și SRL „George-Trans" nu au achitat integral contravaloarea acestora. Astfel, potrivit susținerilor pârâților, reclamantul și SRL „George-Trans" înregistrează o datorie în cuantum de 403 999,73 lei pentru lucrările executate în temeiul contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, fapt confirmat, în opinia acestora, prin actul de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018."

În acest context, pârâții au susținut că SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii erau îndreptățiți să suspende executarea lucrărilor și a obligațiilor contractuale până la achitarea integrală a datoriei de către Gaibu Andrei și SRL „George-Trans.

În susținerea poziției lor, pârâții au invocat prevederile art. 882 Cod civil, referitoare la întârzierea creditorului, potrivit cărora debitorul nu poate fi considerat în întârziere în măsura în care creditorul se află în întârziere.

De asemenea, pârâții au făcut trimitere la art. 903 Cod civil, susținând că neexecutarea obligației este justificată atunci când aceasta a fost cauzată de creditor, inclusiv prin întârzierea acestuia sau prin suspendarea executării obligației în condițiile legii.

Totodată, au invocat prevederile art. 914 Cod civil privind dreptul de a suspenda executarea obligației corelative, până la executarea sau oferirea executării obligației de către cealaltă parte.

Pârâții au mai invocat prevederile pct. 11.4 din contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, potrivit cărora antreprenorul este în drept să suspende lucrările până la achitarea plăților de către beneficiar. În acest context, au susținut că Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic" erau îndreptățiți să suspende executarea obligațiilor contractuale până la achitarea integrală a sumelor datorate de Gaibu Andrei. De asemenea, pârâții au menționat că, pe parcursul executării lucrărilor, au mai avut loc suspendări ale acestora ca urmare a întârzierii plăților.

De asemenea, pârâții au invocat prevederile art. 901 Cod civil, potrivit cărora, în cazul neexecutării nejustificate a obligației, creditorul poate recurge, la alegerea sa și în condițiile legii, la executarea silită a obligației, suspendarea executării obligației corelative, reducerea obligației corelative, rezoluțiunea contractului, solicitarea despăgubirilor sau exercitarea altor mijloace juridice de apărare prevăzute de lege ori contract.

În esență, pârâții au susținut că neexecutarea obligațiilor contractuale îi este imputabilă reclamantului Gaibu Andrei, care nu a achitat în volum deplin pentru lucrările executate de antreprenor.

Totodată, au invocat prevederile pct. 10.3 din contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, potrivit cărora, în cazul rezoluțiunii contractului, beneficiarul urma să convoace comisia de recepție pentru verificarea cantitativă și calitativă a lucrărilor executate, iar plățile urmau a fi achitate solidar de beneficiar și co-investitor. Pârâții au menționat că, în speță, rezoluțiunea contractului a fost declarată ulterior recepției finale a construcției, efectuată prin actul de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018.

De asemenea, pârâții au susținut că, pe parcursul executării lucrărilor de construcție la imobilul situat în or. Cimișlia, str. Cetatea Albă, nr. cadastral 2901310.008, reclamantul nu a formulat obiecții sau pretenții față de Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic" cu privire la calitatea lucrărilor executate.

Pârâții au susținut că Gaibu Andrei și SRL „George-Trans" urmăresc să se eschiveze de la achitarea sumei de 403 999,73 lei datorate pentru lucrările executate. Totodată, referitor la raportul de expertiză extrajudiciară prezentat de reclamant, prin care s-a stabilit că pentru restabilirea și finisarea lucrărilor ar fi necesară suma de 407 828,29 lei, a menționat că lucrările respective nu au fost efectiv executate și că acestora nu li s-a oferit posibilitatea de a inspecta imobilul și de a verifica existența, cauza și modalitatea de remediere a deficiențelor constatate.

De asemenea, pârâții au susținut că reclamantul urma să le acorde un termen pentru remedierea eventualelor deficiențe, iar în cazul în care acestea nu ar fi fost înlăturate, să solicite recuperarea cheltuielilor suportate pentru remediere. Au menționat că imobilul a fost dat în exploatare în baza actului de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018.

Totodată, pârâții au declarat că nu refuză executarea obligațiilor contractuale și că, în cazul în care printr-o expertiză judiciară se va constata existența unor deficiențe imputabile acestora, sunt dispuși să le remedieze. Au reiterat că reclamantul nu le-a acordat niciun termen pentru remedierea deficiențelor și nici posibilitatea de a verifica pretinsele neajunsuri.

În acest sens, pârâții au invocat pct. 10.3 din contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, potrivit căruia, în cazul în care deficiențele nu se datorează neglijenței sau lipsurilor antreprenorului general ori co-antreprenorului, iar lucrările au fost executate conform prevederilor contractuale, costul remedierii acestora urmează a fi evaluat și achitat în calitate de lucrări suplimentare."

În continuare, pârâții au invocat prevederile art. 1366, 1368 și 1369 Cod civil, susținând că, în cazul existenței unor vicii ale lucrării, clientul poate solicita remedierea acestora, iar antreprenorul are dreptul să aleagă între remedierea viciilor și executarea unei lucrări noi. Totodată, au menționat că, după expirarea fără rezultat a termenului acordat pentru remediere, clientul poate remedia viciile pe cont propriu și solicita compensarea cheltuielilor, iar rezoluțiunea antreprizei

poate fi declarată în condițiile legii, neexecutarea fiind considerată esențială atunci când remedierea viciului a eșuat.

Pârâții au contestat veridicitatea și valoarea probatorie a raportului de expertiză extrajudiciară prezentat de reclamant, susținând că acesta a fost întocmit în scopul formulării unei plângeri penale, și nu pentru soluționarea litigiului civil. Totodată, au apreciat că raportul este formulat în termeni generali și nu conține o cercetare obiectivă și minuțioasă a cauzelor deficiențelor constatate, nefiind analizate nici condițiile în care a fost exploatat imobilul.

Totodată, pârâții au invocat prevederile pct. 12.1 din contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, potrivit cărora, în cazul litigiilor referitoare la calitatea și proprietățile materialelor de construcție, procedurile de verificare, corectitudinea efectuării probelor sau utilajele de construcție utilizate, fiecare parte, după înștiințarea prealabilă a celeilalte părți, poate solicita efectuarea unei cercetări de către o instituție publică de cercetare.

În acest context, pârâții au susținut că Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic” nu au fost înștiințați de către Gaibu Andrei cu privire la pretinsele vicii ale construcției, deși, potrivit prevederilor contractuale, aceștia urmau să fie informați în prealabil. Prin urmare, au considerat că raportul de expertiză a fost întocmit cu încălcarea prevederilor contractuale. Totodată, pârâții au menționat că reclamantul nu le-a permis accesul la imobil pentru verificarea și examinarea pretinselor deficiențe.

Pârâții au susținut că, în acțiunile lui Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic”, nu sunt întrunite elementele constitutive ale răspunderii civile contractuale, respectiv fapta ilicită, prejudiciul, vinovăția și legătura de cauzalitate dintre fapta prejudiciabilă și prejudiciul pretins.

În acest sens, au invocat faptul că reclamantul înregistrează o datorie în cuantum de 403 999,73 lei pentru lucrările executate, împrejurare care, în opinia lor, le conferea dreptul de a suspenda executarea obligațiilor corelative. Totodată, au menționat că obiectul contractului îl constituiau lucrările de construcție, și nu lucrările de fațadă sau de interior, iar executarea lucrărilor contractate este confirmată prin actul de recepție finală.

De asemenea, pârâții au indicat că, nu există nici o logică în argumentarea pretențiilor lui Gaibu Andrei precum că lucrările nu au fost executate, deoarece este actul de recepție finală. În mod absolut inexplicabil lucrările au fost executate și recepționate integral și brusc au devenit defectuoase (lucrările neacoperite de contract). Astfel menționează că nu sînt de acord cu valoarea lucrărilor de restabilire a construcției, deoarece sînt documentate printr-un raport de expertiză executat în mod corespunzător și exagerate costurile de restabilire.

În final, pârâții au solicitat respingerea acțiunii formulate de Gaibu Andrei ca neîntemeiată.

La data de 11 noiembrie 2021, avocatul Cucu Dumitru acționând în interesele SRL „Cimtermic” a înaintat acțiune reconvențională.(f.d.191-197, vol.I)

În motivarea acțiunii reconvenționale, SRL „Cimtermic” a invocat că, în temeiul contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, lucrările de construcție a oficiului cu garaj P+E din or. Cimișlia, str. Cetatea Albă, au fost executate integral de către SRL „Cimtermic” și Terzi Evghenii, fapt confirmat prin actul de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018, semnat inclusiv de Gaibu Andrei și SRL „George-Trans”, fără obiecții privind volumul sau calitatea lucrărilor.

A indicat că, deși lucrările au fost executate și recepționate, Gaibu Andrei și SRL „George-Trans” nu și-au executat integral obligațiile de plată, înregistrând o datorie în cuantum de 403 999,73 lei, fapt confirmat prin actul de verificare și facturile fiscale.

A mai susținut că, conform art. 4 din Contractul de antrepriză din 04.06.2018, nr. 01/18, valoarea lucrărilor de construcție montaj care este obiect al contractului este în valoare de 1 020 000 lei, inclusiv TVA. În termen de 10 zile din momentul semnării contractului urma să achite suma de 500 000 lei, la contul curent al SRL Cimtermic. Restul sumei de 520000 lei, urmau a fi achitați a cîte 30000 lei lunar coantreprenorului.

La fel, potrivit pct. 10.3 din contract, antreprenorul era în drept să suspende executarea lucrărilor până la achitarea plăților datorate de beneficiar, iar rezoluțiunea invocată de Gaibu Andrei a fost declarată ulterior recepției finale a lucrărilor.

Totodată, SRL „Cimtermic” a contestat raportul de expertiză extrajudiciară prezentat de reclamant, invocând faptul că acesta a fost efectuat unilateral, fără participarea și fără a permite accesul antreprenorilor la imobil pentru verificarea pretinselor deficiențe, precum și fără stabilirea certă a cauzelor acestora și a costului real al remedierii.

În acțiunea reconvențională s-a mai invocat că SRL „George-Trans” și Gaibu Andrei sunt beneficiari ai raportului contractual, iar Gaibu Gheorghe are calitatea de fidejusor în temeiul contractului de fidejusiune nr. 1 din 04.06.2018, motiv pentru care acesta urmează să participe în proces în calitate de pârât.

În temeiul celor expuse, SRL „Cimtermic” a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale și încasarea în mod solidar de la Gaibu Andrei, SRL „George-Trans” și Gaibu Gheorghe a sumei de 403 999,73 lei, cu titlu de datorie pentru lucrările executate, precum și a cheltuielilor de judecată.

La data de 11 ianuarie 2022, la adresa electronică a instanței a parvenit cererea avocatului Cucu Dumitru în interesele lui Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic” prin care a solicitat efectuarea unei expertize judiciare complexe în domeniul construcțiilor și merceologico-contabil.(f.d.189,200-204, vol.I)

În susținerea cererii, a contestat raportul de expertiză extrajudiciară prezentat de Gaibu Andrei, invocând că acesta a fost întocmit fără participarea sau informarea antreprenorilor, prezintă concluzii generale și contradictorii, nu stabilește în mod clar cauzele deficiențelor și nu ia în considerare modul de exploatare a construcției. Totodată, a indicat că raportul conține aprecieri privind încălcarea contractului, aspect care ține de competența instanței, iar costurile lucrărilor de remediere nu sunt suficient fundamentate.

Avocatul a subliniat că deficiențele invocate în raport sunt incompatibile cu recepția finală a construcției din 18.12.2018, semnată de Gaibu Andrei și SRL „George Trans", prin care lucrările au fost acceptate și obiectul a fost admis în exploatare. A mai invocat nerespectarea procedurii contractuale privind verificarea și constatarea eventualelor deficiențe.

În aceste condiții, a solicitat dispunerea unei expertize judiciare complexe tehnico-inginerești în construcții și merceologico-contabile, pentru stabilirea conformității și calității lucrărilor executate, existenței și originii eventualelor vicii, inclusiv dacă acestea sunt determinate de lucrări necalitative ori de exploatarea necorespunzătoare a construcției, precum și pentru determinarea costului real al eventualelor lucrări de remediere.

S-a solicitat efectuarea expertizei de către Centrul Național de Expertize Judiciare din cadrul Ministerului Justiției.

Prin încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul Central, din 03 iunie 2022, instanța nu a dat curs cererii reconvenționale, constatând mai multe neajunsuri procesuale: nu erau clar indicate pretențiile proprii ale SRL „Cimtermic", nu era clar dacă avocatul Cucu Dumitru a semnat cererea și în interesele lui Terzi Evghenii, iar copia contractului de fidejusiune nu era certificată corespunzător. Instanța a acordat termen pentru înlăturarea neajunsurilor, cu avertizarea că, în caz contrar, cererea va fi restituită.(f.d.2-4, vol.II)

La data de 11 iulie 2022, avocatul Cucu Dumitru a depus acțiunea reconvențională concretizată, în vederea înlăturării neajunsurilor indicate prin încheierea instanței din 03 iunie 2022.(f.d.28-33, vol.II)

Avocatul a concretizat:

- pretențiile SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, solicitând încasarea în solidar a sumei de 403 999,73 lei de la Gaibu Andrei, SRL „George Trans" și Gaibu Gheorghe.
- faptul că acțiunea reconvențională este semnată în interesele ambilor reclamanți reconvenționali – SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii;
- referitor la calitatea procesuală a pârâților, a indicat că Gaibu Andrei și SRL „George Trans" sunt beneficiarii contractului, iar Gaibu Gheorghe este fidejusor;
- a reiterat solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 11 iulie 2022, instanța a admis spre examinare, în ordinea art. 173 CPC, acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Cimtermic” și Terzi Evghenii împotriva lui Gaibu Andrei, SRL „George-Trans” și Gaibu Gheorghe, privind încasarea datoriei conform contractului de antrepriză.(f.d.38, vol.II)

Prin încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul Central din 20 octombrie 2022, instanța a admis cererea lui Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic” privind efectuarea expertizei judiciare în construcții și a dispus efectuarea acesteia de către Centrul Național de Expertize Judiciare. Cheltuielile pentru efectuarea expertizei au fost puse în sarcina lui Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic”, iar procesul a fost suspendat până la prezentarea raportului de expertiză.(f.d.78-82, vol.II)

Prin încheierea din 06 ianuarie 2023, instanța a dispus reluarea procesului, stabilirea ședinței și obligarea ASP – Departamentul Cadastru Cimișlia de a prezinta dosarul de inventariere tehnică, documentația de proiect și Capitolul B al cărții tehnice a imobilului, solicitate pentru efectuarea expertizei judiciare.(f.d.18-20, vol.II)

Prin încheierea din 28 ianuarie 2023, instanța a dispus remiterea către CNEJ a volumului 2 al dosarului și a dosarului tehnic al imobilului; obligarea reclamanților Gaibu Andrei și SRL „George-Trans” să asigure documentația de proiect și Capitolul B al cărții tehnice; obligarea lui Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic” la achitarea serviciilor de expertiză; suspendarea procesului până la înlăturarea circumstanțelor care au determinat suspendarea.(f.d.40-43, vol.II)

În perioada 15.04.2021–05.12.2023 cauza sa afla în procedura judecătorului Ganganu Maria, care prin hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii nr.451/28 din 11 octombrie 2023, a fost transferată începând cu 01 decembrie 2023 la Judecătoria Hîncești, sediul central, iar cauza civilă prin încheierea Vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Cimișlia din 01.12.2023 a fost repartizată/redistribuită aleatoriu repetat judecătorului Dumitru Cherdivara (f.d.62-63, vol.II).

La data de 06 iunie 2025, în instanță a parvenit Raportul de expertiză judiciară exemplarul nr.1 nr. 883-888 din 20.05.2025, potrivit căruia concluzia expertului judiciar Bazic Sergiu este:

1. Lucrările de construcție la imobilul din or. Cimişlia, str. Cetatea Albă nr.42, nr. cadastral 2901310.008.02, realizate în baza contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, au fost executate parțial conform normativelor în vigoare. Deşi structura de rezistență respectă prevederile proiectului, lipsa documentației tehnice complete nu permite confirmarea conformității integrale cu proiectul și standardele aplicabile.

2. Calitatea lucrărilor de construcție la obiectul din or. Cimişlia, str. Cetatea Albă nr.42 cu nr. cadastral 2901310.008.02, este per ansamblu acceptabilă, fără

degradări structurale vizibile.Totuşi, au fost identificate neconformități punctuale la finisajele interioare și tencuiala exterioară, ce pot indica deficiențe de execuție sau utilizarea unor materiale necorespunzătoare.

3. Umiditatea la baza pereților și degradarea finisajelor imobilului cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, sugerează posibile deficiențe de exploatare sau vicii de execuție, reprezentând abateri de la normele tehnice în vigoare.

4. În urma inspecției vizuale a imobilului cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, și a analizării documentației disponibile, au fost identificate următoarele vicii vizibile: umiditate la baza pereților în zona tocurilor uşilor, exfolierea zugrăvelii, denivelări și desprinderi ale plăcilor ceramice, precum și deteriorarea stratului decorativ de fațadă. Se menționează că, în lipsa proceselor-verbale privind lucrările ascunse și a probelor de laborator ale materialelor, nu se poate emite o concluzie completa asupra eventualelor vicii ascunse sau structurale.

5. Deficiențele constatate la bunul imobil cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, par a fi cauzate, cel mai probabil, de lucrări de finisare neconforme, utilizarea unor materiale de calitate slabă şi/sau exploatarea imobilului fără receptie finală. În absența documentației complete, nu se poate determina cu certitudine originea exactă a acestor vicii.

6. Valoarea lucrărilor de reparație pentru remedierea viciilor identificate la imobilul cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, este de 95771,30 lei (nouăzeci și cinci mii şapte sute şaptezeci și unu lei și 30 bani).

8. La data evaluării, s-a constatat că imobiluł cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, atât la exterior, cât și la interior, a fost complet finalizat, în perioada 2017-2018.

Iar în opinia expertului judiciar Gîlca Aliona, urmare a analizei datelor de intrare și celor colectate în natură, reieşind din cadrul legal ce reglementează evaluarea bunurilor imobile, estimarea valorii de piață a construcției din r-nul Cimişlia, or. Cimişlia, str. Cetatea Albă nr.42, situată pe terenul nr. cadastral 2901310.008, atât în starea actuală (considerată finalizată), cât și în stadiul anterior executării lucrărilor (considerată nefinalizată), nu este posibilă, dat fiind neconcordanței înscrierilor din materialele cadastrale cu caracteristicile reale ale clădirii, înregistrate în documentul de bază al cadastrului, identificate în natură.(f.d85-109, vol.III)

Prin încheierea din 09 iunie 2025, instanța a dispus reluarea procesului civil, a stabilit ședința de judecată și a citat părțile, informându-le totodată despre posibilitatea de a lua cunoștință cu raportul de expertiză judiciară până la data ședinței.(f.d.110, vol.III)

Reprezentantul reclamantului Gaibu Andrei, avocatul Melinteanu Călin în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitata admiterea acesteia, reiterând că lucrările prevăzute de contract nu au fost finalizate în termen și au fost executate necorespunzător. A invocat raportul de expertiză extrajudiciară, potrivit căruia costul lucrărilor necesare pentru finalizare constituia 407 828,29 lei, menționând că ulterior reclamantul a fost nevoit să finalizeze lucrările pe cont propriu.

A solicitat constatarea rezoluțiunii contractului în partea obligațiilor neexecutate și încasarea despăgubirilor de 407 828 lei. A considerat acțiunea reconvențională neîntemeiată, susținând că, potrivit actului de verificare, la 30.11.2020 datoria constituia 75 207 lei, și nu 403 999,73 lei.

La întrebările apărării, avocatul a declarat că nu deține un act de inspectare, nu cunoaște dacă reclamantul a fost prezent la efectuarea expertizei, dacă a refuzat prezentarea actelor expertului și nici detalii privind creditul bancar.

Reprezentantul pârâților Terzi Evghenii și SRL „Cimtermic", avocatul Cucu Dumitru, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale. A invocat că lucrările prevăzute de contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018 au fost executate și recepționate integral, fapt confirmat prin actul de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018, semnat inclusiv de Gaibu Andrei. A susținut că, ulterior recepționării lucrărilor, reclamantul nu a formulat obiecții și nu a acordat pârâților un termen pentru remedierea eventualelor vicii. A mai indicat că neexecutarea pretinsă de reclamant a fost determinată de neachitarea integrală a lucrărilor executate, susținând existența unei datorii în cuantum de 403 999,73 lei, confirmată prin actul de verificare și facturile fiscale. În opinia sa, în temeiul contractului, pârâții erau îndreptățiți să suspende executarea lucrărilor până la achitarea plăților datorate. Referitor la raportul de expertiză judiciară nr. 883-888 din 20.05.2025, avocatul a invocat că acesta confirmă, în esență, executarea lucrărilor, calitatea per ansamblu acceptabilă a acestora și finalizarea imobilului în perioada 2017–2018. A contestat concluziile privind existența și originea viciilor, precum și cuantumul cheltuielilor de remediere. În ceea ce privește acțiunea reconvențională, reprezentantul pârâților a solicitat încasarea în mod solidar de la Gaibu Andrei, S.R.L. „George-Trans" și Gaibu Gheorghe a sumei de 403 999,73 lei, cu titlu de datorie pentru lucrările executate în temeiul contractului de antrepriză, precum și a cheltuielilor de judecată. În final, a solicitat respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale integral.

Intervenientul accesoriu/ pîrît reconvențional Gaibu Gheorghe fiind înștiințat legal în ședința de jduecată nu s-a prezentat.

Intervenientul accesoriu/ pîrît reconvențional SRL „George-Trans" fiind înștiințat legal în ședința de jduecată nu s-a prezentat.

Audiind opinia părților, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa părților absente deoarece procedura de citare legală a acestora a fost respectată.

Examinând cererea de chemare în judecată şi cererea reconvențională, audiind părțile prezente la proces, cercetând materialele din dosar, instanța de judecată ajunge la concluzia admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată și totodată admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale din următoarele considerente:

Conform articolului 117 alin.(1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sânt 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 cauzei.

Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu prevederile art. 121 Cod proceduă civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

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

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședința de judecată.

Conform art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii, iar alin. (3) prevede că instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Instanța reține că, la 04 iunie 2018, între S.R.L. „Cimtermic”, în calitate de antreprenor general, Terzi Evghenii, în calitate de co-antreprenor, Gaibu Andrei, în calitate de beneficiar, și S.R.L. „George-Trans”, în calitate de co-investitor, a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 01/18.

În temeiul contractului, antreprenorul general și co-antreprenorul s-au obligat, în mod solidar, să execute lucrările de construcție a oficiului cu garaj P+E, situat în mun. Cimișlia, str. Cetatea Albă, nr. cadastral 2901310.008, cu respectarea

proiectului tehnic, detaliilor de execuție, precum și a normativelor, standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare (f.d. 10–12, vol. I).

Potrivit pct. 3.1 al contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04 iunie 2018, S.R.L. „Cimtermic" și Terzi Evghenii s-au obligat să execute lucrările contractate în termen de 3 luni calendaristice de la data semnării contractului.

Potrivit pct. 4.1–4.4 al contractului de antrepriză, valoarea totală a lucrărilor de construcție-montaj a fost stabilită la 1 020 000 lei, inclusiv TVA.

În vederea organizării lucrărilor și procurării materialelor și utilajelor, co-investitorul urma să achite antreprenorului general suma de 500 000 lei în termen de 10 zile de la semnarea contractului, iar beneficiarul urma să achite co-antreprenorului suma de 520 000 lei, în tranșe lunare de câte 30 000 lei, până la atingerea sumei contractuale, prima tranșă urmând a fi achitată la 10 iulie 2018.

Din procesul-verbal de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018 rezultă că lucrările aferente obiectului „Oficiu cu garaj P+E" au fost examinate de comisia de recepție finală, din care a făcut parte și reclamantul Gaibu Andrei. Comisia a consemnat că lucrările pe specialități au fost executate și recepționate, că lucrările au fost finalizate și a propus efectuarea recepției finale și exploatarea obiectului. Procesul-verbal este semnat de membrii comisiei, inclusiv de Gaibu Andrei.(f.d. 77-78, vol.III)

Totodată, acest înscris atestă recepționarea lucrărilor la data de 18.12.2018, însă nu exclude răspunderea antreprenorului pentru eventualele vicii care nu puteau fi constatate la momentul recepției. Or, raportul de expertiză judiciară nr. 883-888 din 20.05.2025 a identificat o serie de deficiențe ale construcției și a stabilit costul necesar pentru remedierea acestora în cuantum de 95 771,30 lei.

Potrivit Raportului de expertiză judiciară exemplarul nr.1, nr. 883-888 din 20.05.2025 concluzia expertului judiciar Bazic Sergiu este:

1. Lucrările de construcție la imobilul din or. Cimişlia, str. Cetatea Albă nr.42, nr. cadastral 2901310.008.02, realizate în baza contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, au fost executate parțial conform normativelor în vigoare. Deşi structura de rezistență respectă prevederile proiectului, lipsa documentației tehnice complete nu permite confirmarea conformității integrale cu proiectul și standardele aplicabile.

2. Calitatea lucrărilor de construcție la obiectul din or. Cimişlia, str. Cetatea Albă nr.42 cu nr. cadastral 2901310.008.02, este per ansamblu acceptabilă, fără degradări structurale vizibile.Totuşi, au fost identificate neconformități punctuale la finisajele interioare și tencuiala exterioară, ce pot indica deficiențe de execuție sau utilizarea unor materiale necorespunzătoare.

3. Umiditatea la baza pereților și degradarea finisajelor imobilului cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, sugerează

posibile deficiențe de exploatare sau vicii de execuție, reprezentând abateri de la normele tehnice în vigoare.

4. În urma inspecției vizuale a imobilului cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, și a analizării documentației disponibile, au fost identificate următoarele vicii vizibile: umiditate la baza pereților în zona tocurilor uşilor, exfolierea zugrăvelii, denivelări și desprinderi ale plăcilor ceramice, precum și deteriorarea stratului decorativ de fațadă. Se menționează că, în lipsa proceselor-verbale privind lucrările ascunse și a probelor de laborator ale materialelor, nu se poate emite o concluzie completa asupra eventualelor vicii ascunse sau structurale.

5. Deficiențele constatate la bunul imobil cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, par a fi cauzate, cel mai probabil, de lucrări de finisare neconforme, utilizarea unor materiale de calitate slabă şi/sau exploatarea imobilului fără receptie finală. În absența documentației complete, nu se poate determina cu certitudine originea exactă a acestor vicii.

6. Valoarea lucrărilor de reparație pentru remedierea viciilor identificate la imobilul cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, este de 95771,30 lei (nouăzeci și cinci mii şapte sute şaptezeci și unu lei și 30 bani).

8. La data evaluării, s-a constatat că imobiluł cu nr. cadastral 2901310.008.02, situat pe str. Cetatea Albă nr. 42, or. Cimişlia, atât la exterior, cât și la interior, a fost complet finalizat, în perioada 2017-2018.

Iar în opinia expertului judiciar Gîlca Aliona: urmare a analizei datelor de intrare și celor colectate în natură, reieşind din cadrul legal ce reglementează evaluarea bunurilor imobile, estimarea valorii de piață a construcției din r-nul Cimişlia, or. Cimişlia, str. Cetatea Albă nr.42, situată pe terenul nr. cadastral 2901310.008, atât în starea actuală (considerată finalizată), cât și în stadiul anterior executării lucrărilor (considerată nefinalizată), nu este posibilă, dat fiind neconcordanței înscrierilor din materialele cadastrale cu caracteristicile reale ale clădirii, înregistrate în documentul de bază al cadastrului, identificate în natură.(f.d.85-109, vol.III)

Instanța va aprecia raportul de expertiză judiciară prin prisma pertinenței, admisibilității, veridicității și forței sale probante, coroborat cu celelalte probe administrate în cauză.

Instanța constată că raportul de expertiză judiciară a fost întocmit în baza materialelor dosarului civil, a documentației tehnice prezentate, precum și ca urmare a examinării nemijlocite, la fața locului, a bunului imobil situat în or. Cimișlia, str. Cetatea Albă nr. 42, cu nr. cadastral 2901310.008.02. Examinarea la fața locului a fost efectuată cu prezența participanților la proces, iar experții au

utilizat documentația de proiect disponibilă, dosarul tehnic și cadastral cît și celelalte materiale puse la dispoziție care sunt relevante.

Raportul de expertiză prezintă descrierea investigațiilor efectuate, datele constatate în procesul examinării și concluzii asupra obiectivelor stabilite prin actul de dispunere a expertizei. Din acest punct de vedere, instanța îl apreciază ca fiind pertinent și concludent în partea în care vizează starea tehnică actuală a construcției, existența deficiențelor constatate nemijlocit și valoarea lucrărilor necesare pentru remedierea acestora.

Astfel, expertul a constatat existența unor deficiențe la nivelul finisajelor construcției, și anume umiditate la baza pereților în zona tocurilor uşilor, exfolierea zugrăvelii, denivelări și desprinderi ale plăcilor ceramice, precum și deteriorarea stratului decorativ de fațadă.

Totodată, expertul a constatat că elementele structurale de rezistență ale construcției nu prezintă fisuri sau degradări vizibile care să afecteze capacitatea portantă ori stabilitatea construcției, iar lucrările de construcție, montaj și finisare au fost executate integral, construcția fiind finalizată.

În același timp, instanța reține că raportul de expertiză nu stabilește cu certitudine cauza deficiențelor constatate. Dimpotrivă, experții au indicat că originea acestora poate fi asociată cu executarea necorespunzătoare a unor lucrări de finisare, utilizarea unor materiale necorespunzătoare și/sau exploatarea necorespunzătoare a imobilului, precizând că, în lipsa documentației tehnice complete, nu poate fi determinată cu certitudine originea exactă a viciilor.

De asemenea, raportul relevă lipsa unor documente tehnice, inclusiv a proceselor-verbale privind lucrările ascunse, a certificatelor de calitate și conformitate ale materialelor utilizate și a unor documente din cartea tehnică a construcției.

În ceea ce privește stabilirea prejudiciului, instanța reține că expertul a determinat, valoarea lucrărilor necesare pentru remedierea deficiențelor constatate la suma de 95771,30 lei.

Astfel, instanța apreciază raportul de expertiză ca fiind veridic și util soluționării cauzei în partea referitoare la existența și natura deficiențelor constatate, precum și la costul estimat al lucrărilor de remediere, întrucât aceste constatări rezultă din examinarea nemijlocită a construcției și din calculele efectuate de experți în baza datelor tehnice disponibile.

Totodată, instanța reține că, prin cererile prealabile adresate pârâților din 18.02.2021, reclamantul a solicitat repararea unui prejudiciu în cuantum de 407828,29 lei, făcând trimitere la raportul de expertiză extrajudiciară nr. 161 din 11.12.2020.(f.d.52,53,vol.I) Ulterior, în cadrul prezentului proces, în urma efectuării expertizei judiciare, valoarea lucrărilor de reparație necesare pentru

remedierea deficiențelor constatate la imobil a fost stabilită la suma de 95771,30 lei.

Prin urmare, instanța va avea în vedere la stabilirea cuantumului prejudiciului suma determinată prin expertiza judiciară efectuată în prezenta cauză, în măsura în care aceasta este coroborată cu celelalte probe administrate, dar nu suma de 407828,29 lei indicată în cererea prealabilă, care reprezintă o valoare rezultată dintr-o evaluare extrajudiciară anterioară și care nu a fost confirmată prin expertiza judiciară.

Instanța apreciază raportul de expertiză extrajudiciară nr. 161 din 11.12.2020 în coroborare cu celelalte probe administrate în cauză. Raportul a fost întocmit în urma examinării nemijlocite a obiectului și a documentației tehnice, fiind constatate mai multe deficiențe ale lucrărilor de construcție, inclusiv la finisajele exterioare și interioare, hidroizolație și pardoselile ceramice, precum și neexecutarea unor lucrări prevăzute în documentația de proiect.

Totodată, expertul a stabilit costul lucrărilor de remediere a defectelor în cuantum de 128 384,16 lei și costul lucrărilor apreciate ca neexecutate în cuantum de 174 444,13 lei.(f.d.36-49, vol.I)

Instanța reține însă că raportul respectiv a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, anterior examinării cauzei în instanță, iar constatările acestuia reflectă starea obiectului la data efectuării expertizei. Prin urmare, concluziile raportului urmează a fi apreciate în coroborare cu raportul de expertiză judiciară și celelalte probe, neputând servi, prin el însuși, drept temei pentru acordarea integrală a sumei solicitate de reclamant. În acest context, instanța va acordă prioritate concluziilor raportului de expertiză judiciară în ceea ce privește cuantumul prejudiciului dovedit în prezenta cauză.

Instanța reține că, în ceea ce privește originea deficiențelor constatate în raportul de expertiză judiciară nr.883-888 din 20.05.2025, expertul a indicat că acestea pot fi asociate, cel mai probabil, cu executarea necorespunzătoare a lucrărilor de finisare și/sau utilizarea unor materiale necorespunzătoare.

Astfel, coroborând contractul de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018 cu raportul de expertiză judiciară nr.883-888 din 20.05.2025 efectuat în cadrul prezentei cauze, procesul-verbal de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018, precum și celelalte înscrisuri administrate în cauză, instanța ajunge la concluzia că reclamantul a demonstrat existența unor deficiențe ale lucrărilor de construcție și necesitatea efectuării unor lucrări de remediere.

Totodată, instanța constată că nu a fost demonstrată în aceeași măsură existența și caracterul imputabil pârâților al tuturor lucrărilor indicate în raportul de expertiză extrajudiciară în cuantum de 407 828,29 lei. În special, concluziile referitoare la lucrările pretins neexecutate nu se coroborează suficient cu procesul-verbal de recepție finală, iar raportul de expertiză judiciară nu confirmă existența,

la momentul examinării, a întregului volum de lucrări neexecutate indicat în raportul din anul 2020.

În schimb, raportul de expertiză judiciară confirmă existența unor deficiențe concrete ale finisajelor interioare și exterioare și stabilește costul lucrărilor necesare pentru remedierea acestora în cuantum de 95 771,30 lei.

Prin urmare, instanța apreciază că această sumă reprezintă cuantumul prejudiciului material care a fost dovedit în mod suficient în cadrul prezentului proces, motiv pentru care cererea de chemare se admite în această parte, iar în rest se respinge ca neîntemeiată.

Cu referire la pretenția reclamantului Gaibu Andrei privind rezoluțiunea contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04 iunie 2018, instanța o apreciază ca neîntemeiată, reieșind din următoarele considerente:

Potrivit art. 915 și art. 916 alin. (1) Cod civil, rezoluțiunea poate fi dispusă atunci când neexecutarea obligației contractuale este esențială. La caz însă, simpla existență a unor deficiențe ale lucrării nu justifică, prin ea însăși, rezoluțiunea contractului.

În speță, lucrările au fost recepționate prin procesul-verbal de recepție finală nr. 001/12 din 18 decembrie 2018, semnat inclusiv de reclamant, fără obiecții privind volumul sau calitatea acestora. Potrivit raportului de expertiză judiciară nr. 883-888 din 20 mai 2025, construcția este finalizată și utilizabilă, iar deficiențele constatate, în valoare de 95 771,30 lei, pot fi remediate.

Totodată, expertiza nu a stabilit cu certitudine că deficiențele sunt imputabile exclusiv pârâților și nici că acestea afectează substanțial obiectul și finalitatea contractului.

Prin urmare, deficiențele constatate nu constituie o neexecutare esențială în sensul art. 916 Cod civil, iar acordarea despăgubirilor pentru remedierea acestora nu atrage automat rezoluțiunea contractului.

În consecință, pretenția privind rezoluțiunea contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04 iunie 2018 urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu referire la pretenția reclamantului privind încasarea dobânzii de întârziere, instanța constată că aceasta urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, deoarece reclamantul nu a demonstrat perioada pentru care pârâții s-ar fi aflat în întârziere la achitarea prejudiciului și nici momentul de la care suma solicitată putea fi considerată datorată.

Or, suma de 95 771,30 lei acordată reclamantului cu titlu de despăgubiri a fost stabilită în baza raportului de expertiză judiciară efectuat în cadrul prezentei cauze, iar reclamantul nu a demonstrat că această sumă era cunoscută și datorată de pârâți în cuantumul respectiv pentru perioada pentru care solicită dobânda.

În aceste condiții, nefiind demonstrată întârzierea pârâților la plata sumei acordate, pretenția privind încasarea dobânzii de întârziere urmează a fi respinsă.

Cu referire la acțiunea reconvențională formulată de S.R.L. „Cimtermic” și Terzi Evghenii împotriva lui Gaibu Andrei, S.R.L. „George-Trans” și Gaibu Gheorghe, instanța reține următoarele.

Potrivit contractului de antrepriză nr. 01/18 din 04.06.2018, valoarea totală a lucrărilor de construcție a fost stabilită în cuantum de 1 020 000 lei, inclusiv TVA. Conform pct. 4.2–4.4 din contract, plata urma să fie efectuată în două componente, respectiv suma de 500 000 lei de către co-investitorul S.R.L. „George-Trans”, iar suma de 520 000 lei de către beneficiarul Gaibu Andrei, în tranșe lunare de câte 30 000 lei.(f.d.10-13,vol.I)

În susținerea acțiunii reconvenționale, S.R.L. „Cimtermic” și Terzi Evghenii au invocat existența unei datorii în cuantum de 403 999,73 lei, pretins neachitată pentru lucrările executate în temeiul contractului de antrepriză. (f.d.27-33, Vol.II)

Totodată, din materialele cauzei rezultă că lucrările prevăzute în contract au fost executate și recepționate prin procesul-verbal de recepție finală nr. 001/12 din 18.12.2018, semnat inclusiv de Gaibu Andrei. Prin urmare, instanța constată că obligația principală a antreprenorilor privind executarea lucrărilor a fost realizată, iar beneficiarul și co-investitorul aveau obligația corelativă de achitare a contravalorii lucrărilor executate.

În acest context, susținerea lui Gaibu Andrei potrivit căreia lucrările nu ar fi fost executate integral nu poate fi reținută în ceea ce privește obligația de plată, întrucât procesul-verbal de recepție finală atestă recepționarea lucrărilor, iar raportul de expertiză judiciară nr. 883-888 din 20.05.2025 a constatat că imobilul este finalizat atât la exterior, cât și la interior.

Instanța reține că existența unor deficiențe ale lucrărilor, constatate prin raportul de expertiză judiciară, nu înlătură obligația beneficiarilor de a achita contravaloarea lucrărilor executate.

Cu privire la cuantumul datoriei, instanța reține că reclamanții reconvenționali au solicitat încasarea sumei de 403 999,73 lei, invocând în acest sens actele de verificare și facturile fiscale prezentate în cadrul procesului.

Instanța reține că, deși înscrisurile prezentate confirmă existența unor obligații de plată, acestea nu justifică integral cuantumul sumei pretinse, întrucât nu reflectă și costurile necesare pentru remedierea deficiențelor constatate la lucrările executate. Or, raportul de expertiză judiciară nr. 883-888 din 20.05.2025 a stabilit valoarea lucrărilor necesare pentru remedierea viciilor la suma de 95 771,30 lei. La aprecierea cuantumului datoriei, instanța reține și faptul că reclamanții reconvenționali nu au prezentat certificate de calitate sau de conformitate pentru materialele utilizate, iar lipsa documentației tehnice complete nu a permis expertului să stabilească cu certitudine conformitatea integrală a lucrărilor și originea deficiențelor constatate.

Prin urmare, în condițiile în care reclamanții reconvenționali susțin că lucrările au fost executate integral și corespunzător condițiilor contractuale și normelor tehnice, aceștia urmau să prezinte probe pertinente și concludente în acest sens. Or, simpla existență a procesului-verbal de recepție finală nu este suficientă pentru a confirma calitatea tuturor materialelor utilizate și conformitatea tehnică a tuturor lucrărilor executate, în special în situația în care ulterior au fost constatate deficiențe concrete ale finisajelor construcției.

Mai mult, lipsa certificatelor de calitate și conformitate nu permite instanței să verifice dacă materialele utilizate corespundeau caracteristicilor tehnice prevăzute de proiect și de normativele aplicabile. Această împrejurare este importantă, deoarece expertul judiciar a indicat, în concluziile sale, că deficiențele constatate pot fi determinate, printre altele, de utilizarea unor materiale de calitate slabă și/sau necorespunzătoare.

În același timp, faptul că expertul nu a putut stabili cu certitudine cauza tuturor deficiențelor nu poate fi interpretat în defavoarea beneficiarului în sensul acordării integrale a creanței solicitate de reclamanții reconvenționali. Dimpotrivă, în condițiile în care există deficiențe constatate nemijlocit, iar costul remedierii acestora a fost determinat prin expertiză judiciară la suma de 95 771,30 lei, instanța consideră justificată deducerea acestei sume din cuantumul datoriei pretinse.

Aceste circumstanțe, coroborate cu constatările expertizei judiciare privind existența viciilor și necesitatea efectuării unor lucrări de remediere în valoare de 95 771,30 lei, justifică admiterea doar în parte a acțiunii reconvenționale și reducerea sumei pretinse de la 403 999,73 lei la suma de 308 228,43 lei.

Prin urmare, acțiunea reconvențională urmează a fi admisă parțial, în limita sumei de 308 228,43 lei. În rest, cerere reconvențională se respinge ca neîntemeiată.

Cu referire la cheltuielile de judecată, instanța reține că, potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și cheltuielile de judecare a cauzei, iar, în conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, partea căreia i s-a admis acțiunea are dreptul să solicite compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu procesul, proporțional părții admise din pretenții.

Având în vedere admiterea parțială atât a acțiunii principale, cât și a acțiunii reconvenționale, instanța va dispune compensarea taxei de stat suportate de părți în raport cu cuantumul pretențiilor admise. Astfel, de la S.R.L. „Cimtermic” și Terzi Evghenii urmează a fi încasată, în mod solidar, în beneficiul lui Gaibu Andrei, suma de 3 423,11 lei cu titlu de taxă de stat aferentă pretențiilor admise din cererea de chemare în judecată.

Totodată, instanța reține că S.R.L. „Cimtermic” și Terzi Evghenii au suportat cheltuieli pentru achitarea taxei de stat și efectuarea expertizei judiciare, aceasta

din urmă fiind dispusă și efectuată în cadrul prezentei cauze, iar raportul de expertiză fiind utilizat la soluționarea litigiului. Prin urmare, aceste cheltuieli urmează a fi compensate proporțional cu partea admisă din acțiunea reconvențională.

În consecință, de la Gaibu Andrei, S.R.L. „George-Trans" și Gaibu Gheorghe urmează a fi încasate, în mod solidar, în beneficiul S.R.L. „Cimtermic" și Terzi Evghenii suma de 9 796,82 lei cu titlu de taxă de stat, precum și suma de 15 400 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea raportului de expertiză judiciară.

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

h o t ă r ă ş t e :

Cererea de chemare în judecată înaintată de avocatului Melinteanu Călin în interesele lui Gaibu Andrei împotriva SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, intervenienți accesorii SRL „George-Trans" și Gaibu Gheorghe, privind constatarea rezoluțiunii contractului de antrepriză nr.01/18 din 04 iunie 2018, încasarea în mod solidar din contul pîrîților în beneficiul reclamantului a despăgubirilor, încasarea dobînzii de întîrziere și încasarea cheltuielilor de judecată, se admite parțial.

Se încasează din contul SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, în mod solidar, în beneficiul lui Gaibu Andrei despăgubiri în sumă de 95.771,30 lei (nouăzeci și cinci mii șapte sute șaptezeci și unu lei și 30 bani).

Se încasează din contul SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, în mod solidar, în beneficiul lui Gaibu Andrei cheltuielile de judecată suportate în cadrul prezentului proces civil și anume taxa de stat, conform pretențiilor admise, în sumă de 3.423,11 lei (trei mii patru sute douăzeci și trei lei și 11 bani).

În rest cererea de chemare în judecată inițială înaintată de avocatului Melinteanu Călin în interesele lui Gaibu Andrei împotriva SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii, intervenienți accesorii SRL „George-Trans" și Gaibu Gheorghe, se respinge ca neîntemeiată.

Cererea reconvențională înaintată de avocatul Cucu Dumitru în interesele SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii împotriva lui Gaibu Andrei, SRL „George-Trans" și Gaibu Gheorghe, privind încasarea sumei pentru executarea lucrărilor conform contractului de antrepriză și încasarea cheltuielilor de judecată, se admite parțial.

Se încasează din contul lui Gaibu Andrei, SRL „George-Trans" și Gaibu Gheorghe, în mod solidar, în beneficiul SRL „Cimtermic" și Terzi Evghenii datoria restantă pentru executarea lucrărilor contractului de antrepriză din 04 iunie 2018, nr. 01/18, în sumă de 308.228,43 (trei sute opt mii două sute douăzeci și opt lei și 43 bani) și cheltuielile de judecată suportate în cadrul prezentului proces civil

și anume, taxa de stat, conform pretențiilor admise, în sumă de 9.796,82 lei (nouă mii șapte sute nouăzeci și șase lei 82 bani) și 15.400 lei (cincisprezece mii patru sute lei) pentru efectuarea raportului de expertiză judiciară.

În rest acțiunea reconvențională se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Sud timp de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Cimișlia.

Președintele ședinței,
judecătorul Cherdivara Dumitru