Dosarul nr. 2-2847/26
2-26024939-12-2-02032026

HOTĂRÂRE
În numele Legii

22 septembrie 2026 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Tatiana Balan, examinând, în procedura cererilor cu valoare redusă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance" împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Inamstro", intervenient accesoriu Rita Crîșmaru-Ciubotaru cu privire la repararea prejudiciului material cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și încasarea cheltuielilor de judecată,

constată:

La data de 26 februarie 2026, SRL „R.E.M. Alliance" a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Inamstro", intervenient accesoriu Rita Crîșmaru-Ciubotaru cu privire la repararea prejudiciului material cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 07 septembrie 2020, între SRL „R.E.M. Alliance" și SRL „Inamstro" a fost încheiat contractul nr. 1-200, prin care reclamanta a transmis pârâtei dreptul de proprietate asupra cotei de 50% din construcția comercială nefinalizată, situată în municipiul *****, cu nr. cadastral *****, iar pârâta s-a obligat să transmită în proprietatea reclamantei bunurile imobile viitoare (în construcție) indicate în pct. 6 al aceluiași contract.

A menționat că, potrivit pct. 11 al contractului nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, pârâta s-a obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și să recepționeze în exploatare bunurile imobile viitoare nu mai tîrziu de data de 31 decembrie 2022.

A susținut că, la data de 02 februarie 2021, a încheiat cu Rita Crîșmaru-Ciubotaru contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate nr. 1-237, prin care a vîndut ultimei bunul imobil viitor - apartamentul nr. *****, cu suprafața proiectată de 57,7 m. p., amplasat în blocul locativ din mun. ***** cu nr. cadastral *****.*****, pentru prețul de 36 351 Euro, ceea ce constituie 630 Euro pentru un metru pătrat.

A afirmat că, Rita Crîșmaru-Ciubotaru a achitat suma conform contractului enunțat la data de 02 februarie 2021, fapt ce se confirmă prin actul de verificare privind decontările reciproce.

A notat că, neținând cont de termenul privind darea în exploatare a bunurilor imobile viitoare transmise prin contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, care era 31 decembrie 2022, pârâta, la data de 17 iunie 2025, adică cu încălcarea termenului prevăzut de contract cu 2 ani și 6 luni, a transmis, prin actul nr. 04/134/25 de predare-primire a apartamentului, apartamentul nr. ***** amplasat în blocul locativ din mun.***** cu nr. cadastral *****.*****, fiindu-i atribuit nr. *****, cu suprafața de 56,3 m. p.

A relevat că, potrivit pct. 6 lit. c) din contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, pârâta urma să transmită bunul imobil viitor – încăperea locativă nr. *****, cu nr. cadastral *****.*****, cu suprafața de 57,7 m. p. Aceeași suprafață este indicată în contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate nr. 1-237 din 02 februarie 2021. Însă, din motive neimputabile reclamantei, pârâta a transmis apartamentul cu o suprafață mai mică de 1,4 m. p., prin ce a cauzat reclamantei un prejudiciu în mărime de 882 Euro.

A invocat că, la data de 19 august 2025, Rita Crîșmaru-Ciubotaru a depus o cerere, prin care a solicitat restituirea sumei de 882 Euro, ce constituie diferența între suprafața achitată conform contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate nr. 1-237 din 02 februarie 2021 și suprafața primită de facto în baza actului nr. 04/134/25 de predare-primire a apartamentului din 17 iunie 2025.

Consideră că, prin neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020 și din motive neimputabile reclamantei, pârâta a prejudiciat-o cu suma de 882 Euro.

A menționat că, la data de 18 decembrie 2025, a expediat în adresa pârâtei o pretenție, care a fost recepționată la data de 23 decembrie 2025, prin care a solicitat restituirea, inclusiv, a sumei de 882 Euro pentru apartamentul nr. ***** (*****) din str.*****, însă până la data depunerii prezentei cereri, pretenția a rămas fără nici o reacție din partea pârâtei.

A susținut că, a încercat soluționarea problemei apărute și la anumite întâlniri cu factorii de decizie ai pârâtei, dar, din motive necunoscute, acțiunile sale nu au avut nici o finalitate.

Solicită admiterea acțiunii și încasarea din contul pârâtei a sumei de 882 Euro, cu titlu de prejudiciu cauzat, a taxei de stat în sumă de 961,98 lei și a taxei de timbru în sumă de 200 de lei.

La data de 19 martie 2026, SRL „R.E.M. Alliance” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, în care a indicat că, ulterior depunerii cererii de chemare în judecată, au intervenit împrejurări care determinau modificarea cuantumului prejudiciului material solicitat.

A menționat că, la data de 11 martie 2026, a recepționat de la pârâtă o scrisoare, prin care aceasta a recunoscut diminuarea suprafeței totale a

apartamentelor prevăzute în contractul nr. 1- 200 din 07 septembrie 2020, inclusiv în privința apartamentului indicat în cererea de chemare în judecată.

A susținut că, ulterior, la data de 16 martie 2026, pârâta a efectuat unilateral transferul sumei de 37 231 Euro, în echivalent MDL la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua transferului, dintre care 434 Euro pentru apartamentul situat în mun. Chișinău, str. *****, cu nr. cadastral *****.*****.

Consideră că, pârâta urmează să-i restituie integral suma prejudiciului cauzat prin neîndeplinirea prevederilor contractului nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, diminuând suprafețele apartamentelor.

Solicită diminuarea pretențiilor inițiale cu suma de 434 Euro și încasarea de la pârâtă a sumei de 448 Euro, cu titlu de prejudiciu material, cu achitarea echivalentului în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua plății, a taxei de stat în mărime de 961,98 lei și a taxei de timbru în mărime de 200 de lei.

La data de 29 mai 2026, SRL „Inamstro” a depus referință, în care a indicat că, acțiunea înaintată este lipsită de unul dintre elementele esențiale ale răspunderii civile contractuale și, anume, existența unui prejudiciu cert, actual și efectiv suportat de reclamantă.

A menționat că, simpla existență a unei cereri adresate de Rita Crîșmaru-Ciubotaru către SRL „R.E.M. Alliance” nu echivalează cu existența unui prejudiciu de către ultima, deoarece notificarea respectivă demonstra doar existența unei pretenții formulate de o terță persoană, fără să confirme executarea acesteia sau producerea unei pierderi patrimoniale corespunzătoare.

A susținut că, reclamanta nu a anexat niciun ordin de plată, bon, recipisă, acord de compensare, act de stingere a obligației sau alt înscris, care să confirme că suma de 882 Euro a fost efectiv achitată către Rita Crîșmaru-Ciubotaru. În consecință, la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, reclamanta nu a demonstrat că, patrimoniul său a fost diminuat cu suma pretinsă.

A afirmat că, reclamanta nu poate solicita de la pârâtă compensarea unei sume, pe care nu a achitat-o și pe care la moment doar susține că, ar putea fi obligată să o achite față de un terț. Admiterea unei asemenea pretenții ar însemna repararea unui prejudiciu inexistent la momentul examinării cauzei și ar permite reclamantei să obțină o sumă de bani fără a demonstra că a suportat efectiv o pierdere.

A notat că, nu poate fi ignorat faptul că, eventuala obligație a reclamantei față de Rita Crîșmaru-Ciubotaru derivă dintr-un raport juridic distinct, la care pârâta nu este parte. Prin urmare, chiar și existența unei solicitări din partea persoanei terțe nu dovedește, prin ea însăși, existența unui prejudiciu imputabil pârâtei. Reclamanta avea obligația să demonstreze nu doar că, terțul a formulat o pretenție, ci și că această pretenție a fost executată, că executarea ei a generat o

diminuare patrimonială reală și că această diminuare se află într-o legătură cauzală directă cu o neexecutare imputabilă pârâtei.

A declarat că, reclamanta nu a demonstrat existența unui prejudiciu reparabil, iar lipsa acestui element este suficientă pentru respingerea acțiunii, fără a se putea angaja răspunderea contractuală a pârâtei.

A relevat că, între părți a fost încheiat contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, care a avut natura juridică a unui schimb de bunuri, evaluate în mod expres de către părți ca fiind echivalente valoric.

A invocat că, potrivit contractului, reclamanta a transmis către pârâtă cota de 50% din construcția comercială nefinalizată, iar în schimb urma să primească bunurile imobile viitoare individualizate în contract, prestațiile fiind evaluate de părți la câte 2 200 000 Euro. Totodată, părțile au convenit explicit că, nu se datorează nicio sultă.

A mai invocat că, potrivit art. 1197 alin. (1) din Codul civil, sulta reprezintă o prestație pecuniară suplimentară convenită expres în cazul existenței unei diferențe valorice între bunurile schimbate. Excluderea expresă a sultei confirmă că, părțile au considerat echivalente prestațiile reciproce și nu au convenit instituirea unui mecanism de ajustare ulterioară a valorii bunurilor în funcție de diferențele de suprafață. În consecință, solicitarea reclamantei de recalculare a valorii apartamentului prin raportare la un preț de vânzare stabilit ulterior contravine conținutului contractului de schimb și principiului forței obligatorii a contractului.

A menționat că, spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare, în care prețul pe unitate de suprafață poate genera obligații de ajustare în cazul unor diferențe de metraje, contractul de schimb nr. 1-200 din 07 septembrie 2020 nu conține și mici nu poate genera un asemenea mecanism, în absența unei clauze contractuale exprese în acest sens.

Consideră că, reclamanta încearcă, în mod inadmisibil, să desprindă un apartament din ansamblul raportului contractual complex și să pretindă ulterior o „recalculare” a prestațiilor, deși contractul nu prevede niciun mecanism de ajustare valorică ulterioară.

A susținut că, contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2026 nu prevede niciun mecanism de ajustare a prestațiilor în funcție de suprafața finală a bunurilor transmise, nu stabilește un preț pe metru pătrat și nu conține o clauză, prin care pârâta și-ar fi asumat obligația de a restitui anumite sute în cazul unor diferențe de metraj.

A afirmat că, reclamanta nu a indicat nicio clauză contractuală concretă, care ar fi fost încălcată de pârâtă și din care ar rezulta obligația pârâtei de a recalcula valoarea apartamentului în funcție de suprafața finală.

A notat că, pârâta poate fi ținută doar la executarea obligațiilor asumate prin contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, nu și la suportarea unor obligații care nu rezultă din acest contract și care ar modifica ulterior echilibrul juridic și economic convenit de părți.

A declarat că, reclamanta a acceptat bunul imobil fără nicio rezervă sau obiecție la momentul recepției.

A relevat că, din actul de predare-primire a apartamentului nr. 04/134/25 din 17 iunie 2025 reiese că, reclamanta a recepționat apartamentul fără formularea unor rezerve sau obiecții privind suprafața. Diferența de suprafață reprezintă un viciu aparent, care putea fi constatat prin verificarea sau măsurarea apartamentului la momentul predării.

A invocat că, reclamanta, semnând actul de predare-primire enunțat fără nicio obiecție privind suprafața, a renunțat implicit la dreptul de a invoca ulterior această diferență ca temei al unei pretenții de despăgubire față de pârâtă. Dreptul de a reclama o neconformitate aparentă este stins prin acceptarea necondiționată a bunului.

A mai invocat că, reclamanta își întemeiază pretențiile pe o confuzie între două raporturi juridice distincte: pe de o parte, raportul contractual dintre SRL „R.E.M. Alliance" și SRL „Inamstro" rezultat din contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, iar pe de altă parte, raportul contractual dintre SRL „R.E.M. Alliance" și Rita Crîșmaru-Ciubotaru rezultat din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-237 din 02 februarie 2021. Aceste raporturi juridice au părți diferite, obiect juridic diferit, cauza contractuală diferită și efecte juridice proprii.

A comunicat că, contractul încheiat între reclamantă și Rita Crîșmaru-Ciubotaru nu poate modifica, completa sau extinde obligațiile asumate de către SRL „Inamstro" prin contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020. Pârâta nu este parte la contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Rita Crîșmaru-Ciubotaru, nu a participat la negocierea acestuia, nu a stabilit prețul, nu a acceptat condițiile acestuia și nu și-a asumat nicio obligație față de persoana terță.

A relatat că, dacă reclamanta a convenit cu Rita Crîșmaru-Ciubotaru un preț de 630 Euro/m.p. sau un anumit mecanism de ajustare în funcție de suprafață, aceste clauze produc efecte doar în cadrul acelui raport contractual. Pârâta nu a participat la stabilirea acestui preț, nu a aprobat această modalitate de calcul și nu a garantat față de reclamantă că, va suporta eventualele consecințe patrimoniale rezultate din contractele, pe care aceasta le va încheia ulterior cu terți.

A menționat că, contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020 nu stabilește un preț pe metru pătrat pentru bunurile transmise reclamantei și nu prevede un mecanism de recalculare valorică în funcție de suprafața finală a fiecărui apartament.

A susținut că, în realitate, reclamanta încearcă să transforme un eventual risc contractual propriu, rezultat din contractul său cu Irina Crîșmaru-Ciubotaru, într-o datorie a pârâtei.

A afirmat că, reclamanta nu poate fundamenta o pretenție împotriva pârâtei pe clauzele unui contract la care ultima nu este parte. În consecință, suma de 882 Euro solicitată nu are temei în raportul contractual dintre reclamantă și pârâtă, ci derivă exclusiv dintr-un raport juridic distinct, ale cărui efecte nu pot fi opuse ultimei.

Cu referire la elementele răspunderii civile contractuale, pârâta a declarat că, reclamanta nu a demonstrat existența condițiilor necesare pentru angajarea răspunderii contractuale a pârâtei.

A notat că, simplul fapt că, suprafața finală a apartamentului ar fi diferită cu 1,4 m.p. față de suprafața proiectată inițial nu constituie, prin sine, o faptă ilicită sau o neexecutare culpabilă. Variațiile de suprafață în construcții sunt inerente procesului tehnic și nu pot fi calificate drept conduită ilicită în absența unor clauze contractuale exprese și a unor toleranțe depășite în mod nejustificat.

A relevat că, reclamanta nu a demonstrat existența vreunei culpe a pârâtei în producerea diferenței de suprafață. Nu este indicată și nici probată vreo conduită intenționată sau neglijentă imputabilă pârâtei.

A invocat că, reclamanta nu a probat că, a suportat efectiv suma de 882 Euro. Cererea Ritei Crîșmaru-Ciubotaru nu constituie dovada unui prejudiciu suportat de reclamantă.

A mai invocat că, legătura cauzală dintre pretinsa diferență de suprafață și un eventual prejudiciu al reclamantei este ruptă de existența contractului distinct cu Rita Crîșmaru-Ciubotaru, care constituie o verigă intermediară autonomă. Prejudiciul, dacă există, este indirect și reflectat, nu direct imputabil pârâtei.

A menționat că, deși nu recunoaște temeinica pretențiilor formulate de reclamantă și nu admite existența unei obligații contractuale de recalculare sau restituire a vreunei sume, a acceptat, ca manifestare de bună-credință și pentru evitarea continuării litigiului, să achite suma solicitată de reclamantă.

A susținut că, suma pretinsă de reclamantă a fost achitată, fapt confirmat inclusiv prin actul de verificare a decontărilor reciproce anexat la referință, din care rezultă că, la moment, între părți nu există nicio datorie.

A notat că, nu este clar motivul pentru care reclamanta, prin cererea de concretizare, doar își micșorează pretențiile, deși acestea au fost stinse integral.

A afirmat că, reclamanta nu a demonstrat în niciun mod că, ar fi fost achitată doar suma de 434 Euro și nu întreaga sumă de 882 Euro.

A declarat că, efectuarea plății nu poate fi interpretată drept recunoaștere a culpei, a neexecutării contractuale sau a temeiniciei acțiunii. Plata a fost efectuată în scopul soluționării amiabile a divergențelor dintre părți și al evitării continuării

litigiului, fără modificarea naturii raportului contractual inițial și fără confirmarea existenței unei obligații contractuale de recalculare a suprafeței.

Solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Studiind materialele dosarului, judecătorul consideră acțiunea neîntemeiată și care urmează a fi respinsă din următoarele motive.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În conformitate cu 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.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun 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.

Art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că, 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.

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

Conform art. 19 alin. (1), (2), (5) și (6) din Codul civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat). Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea. În locul reparării prejudiciului patrimonial conform alin.(2) şi (5), persoana lezată poate cere de la cel care răspunde de prejudiciu recuperarea întregului profit pe care acesta l-a

obținut în legătură cu cauzarea prejudiciului. Această regulă se aplică doar dacă legea ori contractul prevede o asemenea formă de determinare a prejudiciului patrimonial sau dacă aplicarea unei asemenea forme de determinare a prejudiciului patrimonial este rezonabilă în împrejurările cazului.

Conform art. 774 alin. (1) 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.

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

Articolul 858 alin. (1) și (2) din Codul civil prevede că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 901 alin. (1) și (2) din Codul civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare. Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligației este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1), cu excepția executării silite în natură și plății de despăgubiri.

Din materialele dosarului rezultă că, la data de 07 septembrie 2020, între Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance” și Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” a fost încheiat contractul nr. 1-200, prin care părțile au decis să dizolve societatea civilă constituită prin contractul autentificat de notarul Svetlana Criucova la data de 13 iulie 2018 cu numărul 4586.

Conform pct. 2 din contractul enunțat, din momentul semnării prezentului contract și luând în considerație faptul că Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” și-a onorat obligația de investire a sumei de 1200000 Euro prevăzută de pct. 2.5.2 al contractului de societate civilă din 13 iulie 2018, fapt confirmat prin procesul-verbal din mai 2020, patrimoniul societății civile se împarte egal între părți și se determină cotele-părți asupra construcției comerciale nefinisate (grad de finisare 56 %) cu numărul cadastral ***** amplasată în mun. *****, pe terenul cu numărul cadastral *****, în mărime de 50% cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance” și 50% cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „Inamstro”.

Conform pct. 3 din contractul enunțat, părțile au convenit de comun acord că Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance” transmite cu drept de proprietate cota sa de 50% determinată în pct. 2 al contractului din construcția comercială nefinisată (grad de finisare 56%) cu numărul cadastral *****, amplasată în mun. *****, pe terenul cu numărul cadastral *****, către Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” în schimbul transmiterii în proprietate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” a bunurilor imobile viitoare (în construcție) indicate în pct. 6 al prezentului contract.

Conform pct. 5. din contract, ca urmare a semnării prezentului contract, în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Inamstro” trece cu cota de 1.0 întreaga construcție comercială nefinisată (grad de finisare 56%) cu numărul cadastral ***** amplasată în mun. *****, pe terenul cu numărul cadastral *****.

Conform pct. 6. din contract, ca urmare a semnării prezentului contract, în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance” trece cu cota de 1.0 următoarele bunuri imobile: c) Complexul din strada *****: Bunul imobil viitor – încăperea locativă nr. *****, cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 57,7 m. p., situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****.

La data de 02 februarie 2021, între SRL „R.E.M. Alliance”, în calitate de vânzător și Rita Crîșmaru-Ciubotaru, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate.

Conform pct. 1.1 din contractul enunțat, vânzătorul s-a obligat să vândă bunul imobil viitor – apartamentul nr. *****, cu suprafața proiectată de 57,7 m.p., amplasat în blocul locativ de pe adresa mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****.*****.

Conform capitolului IV din contract, prețul unui metru pătrat constituie suma de 630 Euro, iar suma totală a bunului imobil constituie 36 351 Euro.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că, la data de 17 iunie 2025, între Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” și Rita Crîșmaru-Ciubotaru a fost semnat actul de predare-primire a apartamentului nr. 04/134/25, conform căruia apartamentul transmis în proprietate Ritei Crîșmaru-Ciubotaru are suprafața de 56,3 m.p.

La data de 19 august 2025, Rita Crîșmaru-Ciubotaru a depus la SRL „R.E.M. Alliance” o cerere, prin care a solicitat restituirea sumei de 882 Euro din motiv că, suprafața recepționată este mai mică decât cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție cu rezerva dreptului de proprietate din 02 februarie 2021 cu 1,4 m.p.

La data de 18 decembrie 2025, SRL „R.E.M. Alliance” a înaintat SRL „Inamstro” o pretenție, prin care a solicitat achitarea sumei de 21 124 Euro, cu titlu

de prejudiciu material cauzat prin neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020.

La data de 11 martie 2026, SRL „Inamstro” a expediat SRL „R.E.M. Alliance” un răspuns, prin care a comunicat că, bunurile imobile care urmau a fi transmise de către SRL „Inamstro” în schimbul cotei din imobil situat pe bd. Ștefan cel Mare,171/2, la momentul perfectării contractului din 07 septembrie 2020, erau la faza de construcție, prin urmare, suprafața indicată în contract fiind suprafața proiectată. În rezultatul lucrărilor de construcție și a executării lucrărilor de montare a rețelelor inginerești, suprafața bunurilor imobile viitoare a suferit în cazul unor bunuri diminuare, iar în cazul altora mărire. Astfel, ca rezultat a recepției finale a bunurilor imobile care fac obiectul contractului din 07 septembrie 2020, se înregistrează o diminuare a suprafeței totale a acestora – pentru bunurile situate în completul din str. Ioana Radu cu 26 metri pătrați, iar pentru complexul din str. Calea Ieșilor cu 94,1 metri pătrați, în total 120,1 m.p. Luând în considerație valoarea totală a bunurilor indicate în pct. 9 al contractului din 07 septembrie 2020, SRL „Inamstro” înregistrează la moment o datorie, ținând cont de suprafața diminuată, în mărime de 37 231 Euro.

Conform ordinului de plată nr. 14855 din 16 martie 2026, SRL „Inamstro” a transferat la contul bancar al SRL „R.E.M. Alliance” suma de 746 031,05 lei, destinația plății identificată de plătitor fiind plata pentru diferența suprafeței bunurilor imobile indicate în anexa nr. 9a a contractului din 07 septembrie 2020 și conform scrisorii f/nr din 11 martie 2026.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat încasarea de la pârâtă a sumei de 882 Euro, cu titlu de prejudiciu material, determinat prin raportarea diferenței de 1,4 m² dintre suprafața proiectată și suprafața efectivă a apartamentului la prețul de 630 Euro pentru un metru pătrat, convenit în contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Rita Crîșmaru-Ciubotaru. Ulterior, după efectuarea de către pârâtă a plății compensatorii din 16 martie 2026, reclamanta și-a diminuat pretențiile cu suma de 434 Euro, solicitând încasarea diferenței de 448 Euro.

Judecătorul reține că, răspunderea civilă contractuală constituie unul dintre mijloacele juridice, prin care creditorului îi este asigurată protecția interesului patrimonial afectat prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a unei obligații. Finalitatea acestei răspunderi constă în repararea consecințelor prejudiciabile, pe care neexecutarea le-a produs în patrimoniul creditorului, iar nu în sancționarea abstractă a conduitei debitorului. Din această perspectivă, existența unei neexecutări contractuale și existența unui prejudiciu reparabil reprezintă două probleme juridice distincte, care, deși se află într-o legătură directă, presupun verificări separate. Constatarea că debitorul nu a executat integral sau corespunzător prestația asumată nu conduce automat la acordarea despăgubirilor în

cuantumul solicitat, deoarece creditorul trebuie să demonstreze că neexecutarea a produs o consecință patrimonială negativă, precum și întinderea acelei consecințe. În același timp, executarea ulterioară de către debitor a unei prestații compensatorii nu exclude, prin ea însăși, posibilitatea existenței unui prejudiciu suplimentar, judecătorului revenindu-i obligația de a determina dacă prestația respectivă a reparat integral consecințele neexecutării sau dacă în patrimoniul creditorului persistă o pierdere distinctă.

În aplicarea principiului reparării integrale a prejudiciului, judecătorul pornește de la premisa că despăgubirile trebuie să plaseze creditorul, pe cât este posibil, în situația patrimonială în care s-ar fi aflat dacă obligația ar fi fost executată corespunzător. Determinarea prejudiciului presupune, prin urmare, compararea situației patrimoniale ipotetice în care creditorul ar fi beneficiat de executarea integrală și corespunzătoare a prestației cu situația sa patrimonială efectivă, rezultată din modul în care obligația a fost executată. Diferența dintre aceste situații poate constitui prejudiciu reparabil în măsura în care reprezintă consecința directă și necesară a neexecutării și este demonstrată prin probele administrate. Această metodă de evaluare urmărește atât evitarea unei despăgubiri inferioare prejudiciului efectiv suferit, cât și împiedicarea acordării unei sume care ar plasa creditorul într-o situație patrimonială mai favorabilă decât aceea în care s-ar fi aflat dacă obligația ar fi fost executată corespunzător.

Prejudiciul patrimonial rezultat din neexecutarea unei obligații contractuale poate îmbrăca forma daunei efectiv suferite sau a profitului ratat, distincție care prezintă relevanță pentru identificarea interesului patrimonial protejat și determinarea circumstanțelor ce trebuie probate. Dauna efectivă presupune o modificare negativă a situației patrimoniale a creditorului, care poate rezulta din diminuarea valorii bunurilor, suportarea unor cheltuieli suplimentare ori apariția unor obligații patrimoniale determinate, cauzate prin neexecutarea contractului. Existența acesteia nu este condiționată, în toate situațiile, de efectuarea prealabilă a unei plăți, deoarece și un pasiv patrimonial cert, rezultat dintr-o obligație juridică existentă, poate reprezenta o consecință prejudiciabilă. Totuși, simpla formulare a unei pretenții pecuniare de către un terț nu este suficientă pentru constatarea unei daune efective, în lipsa verificării temeiului juridic al obligației pretinse, a caracterului său determinat și a legăturii de cauzalitate cu neexecutarea imputată debitorului.

Un principiu determinant pentru examinarea pretențiilor de despăgubire îl constituie necesitatea evitării reparării repetate a aceluiași prejudiciu. Atunci când debitorul execută o prestație pecuniară destinată compensării consecințelor unei neexecutări contractuale, această prestație trebuie luată în considerare la determinarea întinderii prejudiciului rămas nereparat. Plata unei compensații nu exclude automat existența unor prejudicii suplimentare, însă creditorului îi revine

sarcina de a demonstra că suma încasată nu a acoperit integral consecințele patrimoniale ale neexecutării și că despăgubirea suplimentară solicitată corespunde unei pierderi distincte ori unei părți a prejudiciului care continuă să subziste. În absența unei asemenea demonstrații, acordarea unor despăgubiri suplimentare ar putea conduce la compensarea repetată a aceleiași consecințe patrimoniale, rezultat incompatibil cu funcția reparatorie a răspunderii contractuale.

Determinarea naturii juridice a sumei revendicate nu depinde exclusiv de denumirea atribuită acesteia de reclamant. Calificarea juridică a pretenției presupune examinarea circumstanțelor de fapt invocate, a interesului patrimonial a cărui protecție se urmărește și a modalității de calcul alese pentru determinarea despăgubirilor. Cu toate acestea, judecătorul nu poate substitui circumstanțele invocate de parte cu o altă situație de fapt și nici nu poate transforma o cerere de reparare a unei pierderi pretins suportate într-o pretenție autonomă de compensare a unui beneficiu nerealizat, în lipsa unei baze probatorii corespunzătoare.

Prin urmare, atunci când reclamantul solicită o sumă cu titlu generic de prejudiciu material, judecătorul trebuie să stabilească dacă împrejurările invocate și probele administrate permit calificarea acesteia drept daună efectivă, profit ratat sau o altă consecință patrimonială reparabilă.

Din analiza clauzelor contractului nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, judecătorul constată că, acesta nu a avut ca obiect o simplă vânzare-cumpărare de apartamente, dar a reprezentat instrumentul juridic, prin care părțile au convenit încetarea raporturilor rezultate din contractul de societate civilă încheiat la data de 13 iulie 2018 și repartizarea bunurilor patrimoniale rezultate din colaborarea lor.

Conform pct. 2 din contractul enunțat, din momentul semnării prezentului contract și luând în considerație faptul că Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” și-a onorat obligația de investire a sumei de 1 200 000 Euro prevăzută de pct. 2.5.2 al contractului de societate civilă din 13 iulie 2018, fapt confirmat prin procesul-verbal din mai 2020, patrimoniul societății civile se împarte egal între părți și se determină cotele-părți asupra construcției comerciale nefinisate (grad de finisare 56 %) cu numărul cadastral ***** amplasată în mun. *****, pe terenul cu numărul cadastral *****, în mărime de 50% cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance” și 50% cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „Inamstro”.

Judecătorul reține că, contractul nr. 1-200 din 07 septembrie 2020 trebuie interpretat în contextul stingerii unui raport patrimonial anterior și al substituirii dreptului reclamantei asupra unei cote din construcția comercială cu drepturi asupra unor bunuri imobile viitoare.

Conform pct. 3 din contractul enunțat, părțile au convenit de comun acord că Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance” transmite cu drept de proprietate cota sa de 50% determinată în pct. 2 al contractului din construcția

comercială nefinisată (grad de finisare 56%) cu numărul cadastral *****, amplasată în mun. *****, pe terenul cu numărul cadastral *****, către Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” în schimbul transmiterii în proprietate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” a bunurilor imobile viitoare (în construcție) indicate în pct. 6 al prezentului contract.

Astfel, reclamanta a renunțat la dreptul său de proprietate asupra unei cote dintr-un bun imobil determinat, iar în schimb a dobândit dreptul de a primi ansamblul bunurilor imobile viitoare convenite. Obiectul acestei operațiuni nu a constatat în achitarea unui preț bănesc pentru fiecare metru pătrat, dar în transmiterea reciprocă a unor drepturi patrimoniale, evaluarea monetară fiind utilizată de părți pentru stabilirea echivalenței economice a prestațiilor.

Punctul 9 și 10 din contractul enunțat prevăd că, bunurile imobile indicate în pct. 6 al contractului, ce aparțin Societății cu Răspundere Limitată „Inamstro”, sunt evaluate de către părți la prețul total de 2 200 000 Euro. Luând în considerație că valoarea bunurilor supuse schimbului după valoare echivalente (2 200 000 Euro), părțile sunt scutire de a achita vreo sultă una alteia.

Aceste prevederi confirmă că, echivalența prestațiilor a fost stabilită global, în raport cu ansamblul bunurilor transmise, iar nu prin convenirea unui preț individual de comercializare pentru fiecare apartament.

Prin urmare, valoarea de 2 200 000 Euro reprezintă un element de evaluare convențională a bunurilor supuse schimbului și nu poate fi confundată cu o obligație pecuniară a pârâtei de a achita reclamantei un anumit preț pentru fiecare unitate de suprafață.

La caz, se mai reține că, la momentul încheierii contractului enunțat, bunurile imobile se aflau în proces de construcție, iar suprafețele indicate aveau caracter proiectat, împrejurare confirmată atât de obiectul convenției, cât și de scrisoarea pârâtei din 11 martie 2026.

Actele cauzei denotă faptul că, apartamentul nr. *****, identificat ulterior cu nr.*****, a fost prevăzut inițial cu o suprafață de 57,7 m², iar la data de 17 iunie 2025 a fost transmis Ritei Crîșmaru-Ciubotaru cu suprafața efectivă de 56,3 m².

De asemenea, actele cauzei denotă faptul că, însăși pârâta a recunoscut diminuarea suprafețelor, fapt confirmat prin scrisoarea acesteia din 11 martie 2026, din care rezultă că, pârâta a identificat diferențe între suprafețele proiectate și cele efective pentru ansamblul bunurilor imobile care constituiau obiectul contractului din 07 septembrie 2020, stabilind o diminuare totală de 120,1 m², dintre care 26 m² în complexul din str. Ioana Radu și 94,1 m² în complexul din str. Calea Ieșilor. Totodată, pârâta a raportat această diferență la valoarea totală a bunurilor prevăzută la punctul 9 din contract, determinând suma de 37 231 Euro, pe care a declarat că, era dispusă să o achite necondiționat.

Judecătorul ține să menționeze că, scrisoarea respectivă nu constituie numai o comunicare privind caracteristicile finale ale construcției, dar confirmă recunoașterea de către pârâtă a unei diferențe între prestația convenită și cea executată, precum și asumarea compensării valorice a acesteia.

Din ordinul de plată nr. 14855 din 16 martie 2026 rezultă că, pârâta a transferat reclamantei suma de 746 031,05 lei, indicând drept destinație a plății compensarea diferențelor de suprafață a bunurilor imobile prevăzute în contractul din 07 septembrie 2020 și conform scrisorii din 11 martie 2026.

Judecătorul consideră că, suma transferată nu reprezintă o plată efectuată în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție încheiate de reclamantă cu terțe persoane, dar o prestație pecuniară destinată compensării diminuării suprafețelor bunurilor imobile care constituiau obiectul contractului nr.1-200 din 07 septembrie 2020.

Conform pct. 1.1 din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 29 martie 2021, vânzătorul s-a obligat să vândă bunul imobil viitor– apartamentul nr. *****, cu suprafața proiectată de 57,7 m.p., amplasat în blocul locativ de pe adresa mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****.*****.

Conform capitolului IV din contractul enunțat, prețul unui metru pătrat constituie suma de 630 Euro, iar suma totală a bunului imobil constituie 36 351 Euro.

Astfel, suma de 882 Euro solicitată inițial de reclamantă în prezenta cauză nu rezultă din evaluarea bunurilor în cadrul contractului nr. 1-200 din 07 septembrie 2020, dar din prețul convenit în contractul de vânzare-cumpărare ulterior, prin înmulțirea suprafeței lipsă de 1,4 m² cu valoarea unitară de 630 Euro.

Conform pct. 4.2 din contractul enunțat, dacă în rezultatul efectuării măsurărilor cadastrale, suprafața totală de facto este mai mică decât suprafața prevăzută de prezentul contractul, cumpărătorul poate solicita reducerea corespunzătoare a prețului sau poate declara rezoluțiunea contractului, în cazul în care datorită reducerii suprafeței totale, bunul imobil nu mai poate fi utilizat conform destinației pentru care a fost procurat.

Din conținutul acestei clauze rezultă că, părțile au prevăzut expres posibilitatea apariției unei diferențe între suprafața proiectată și cea efectivă și au reglementat mijloacele juridice de apărare ale cumpărătorului pentru o asemenea situație.

Prin urmare, cererea formulată de către Rita Crîșmaru-Ciubotaru la data de 19 august 2025 nu poate fi calificată drept o solicitare lipsită de orice temei contractual, întrucât dreptul de a pretinde reducerea corespunzătoare a prețului a fost prevăzut chiar prin convenția încheiată cu reclamanta.

Totuși, existența unei clauze contractuale care conferă cumpărătorului dreptul de a solicita reducerea prețului nu echivalează automat cu demonstrarea unui prejudiciu suportat de vânzător în raportul său cu o altă persoană.

Reclamanta SRL „R.E.M. Alliance” nu a demonstrat modul în care această clauză contractuală ar determina, în raportul său cu pârâta, o obligație de compensare a întregii valori de 882 Euro, independent de plata deja efectuată pentru aceeași diminuare de suprafață.

De asemenea, nu a fost demonstrat că, pârâta și-ar fi asumat obligația de a garanta prețul de comercializare al apartamentului sau de a suporta orice reducere de preț convenită de reclamantă cu un cumpărător ulterior.

Or, chiar existența unui drept contractual al cumpărătorului la reducerea prețului nu justifică, fără o analiză suplimentară, transferarea integrală asupra pârâtei a consecințelor economice rezultate din condițiile contractului de vânzare-cumpărare.

Judecătorul consideră că, acest aspect este determinant, deoarece prețul de 630 Euro pentru un metru pătrat a fost stabilit în cadrul raportului contractual dintre reclamantă și Rita Crîșmaru-Ciubotaru, dar nu în cadrul contractului nr. 1-200 din 07 septembrie 2020 încheiat cu pârâta. SRL „Inamstro” nu a participat în calitate de parte contractantă la determinarea acestui preț și nu și-a asumat, prin contractul enunțat, obligația de a garanta rezultatul economic al vânzării fiecărui apartament.

Totuși, caracterul distinct al raporturilor contractuale nu exclude, în principiu, posibilitatea ca o neexecutare contractuală să producă prejudicii în patrimoniul creditorului prin intermediul obligațiilor asumate de acesta față de terțe persoane. Pentru repararea unor asemenea prejudicii este necesar însă ca pierderea să fie demonstrată și să se afle într-o legătură de cauzalitate suficientă cu neexecutarea, iar cuantumul despăgubirilor să nu depășească prejudiciul rămas nereparat.

Totodată, judecătorul reține că, din actul nr. 04/134/25 din 17 iunie 2025, prin care apartamentul a fost transmis direct de pârâtă cumpărătorului Rita Crîșmaru-Ciubotaru, rezultă că, suprafața efectivă de 56,3 m² a fost individualizată expres la momentul predării, iar beneficiarul a confirmat recepționarea bunului și lipsa obiecțiilor față de executant.

Prin urmare, actul de predare-primire enunțat demonstrează că, diferența de suprafață era cunoscută la momentul transmiterii bunului și acesta a fost recepționat în condițiile indicate în înscris.

În speță, reclamanta a prezentat solicitarea cumpărătorului privind restituirea sumei de 882 Euro, însă nu a demonstrat că obligația sa patrimonială față de acesta a fost executată sau că diferența rămasă după plata compensatorie de 448 Euro a produs o diminuare suplimentară a patrimoniului său, care să justifice angajarea

răspunderii pârâtei în cuantumul solicitat. Nu au fost prezentate probe privind existența unei pierderi economice distincte de valoarea suprafeței lipsă, deja compensată în raportul contractual inițial.

Judecătorul constată că, reclamanta a demonstrat existența unei neconformități cantitative și a unei solicitări de reducere a prețului formulate de cumpărător, însă nu a demonstrat în mod suficient că aceste împrejurări au produs, după plata compensatorie, un prejudiciu patrimonial suplimentar de 448 Euro, aflat în legătură de cauzalitate directă cu executarea necorespunzătoare a contractului nr.1-200 din 07 septembrie 2020. Această concluzie nu se întemeiază pe negarea drepturilor cumpărătorului rezultate din contractul de vânzare-cumpărare, dar pe lipsa demonstrării condițiilor necesare pentru atribuirea sumei suplimentare solicitate pârâtei în cadrul prezentului raport litigios.

În speță, pârâta a recunoscut diminuarea suprafețelor și a compensat valoarea acestora, iar reclamanta nu a demonstrat că, diferența suplimentară de 448 Euro reprezintă un prejudiciu cert și nereparat. Or, posibilitatea prevederii unor diferențe de suprafață nu justifică, prin ea însăși, acordarea unor despăgubiri suplimentare calculate potrivit prețului de vânzare.

Sintetizând circumstanțele constatate, judecătorul reține că, reclamanta a transmis pârâtei cota de 50% din construcția comercială nefinalizată în schimbul unor bunuri imobile viitoare, evaluate global la 2 200 000 Euro, fără achitarea unei sulte; ulterior, a valorificat apartamentul nr. ***** printr-un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu Rita Crîșmaru-Ciubotaru pentru prețul de 36 351 Euro; apartamentul a fost transmis cumpărătorului cu o diminuare de suprafață de 1,4 m²; pârâta a recunoscut această diminuare și a efectuat o plată compensatorie de 434 Euro pentru apartamentul în litigiu; iar reclamanta nu a demonstrat existența unui prejudiciu suplimentar de 448 Euro, distinct de valoarea suprafeței lipsă deja compensată.

Judecătorul consideră că, această succesiune de împrejurări confirmă existența unei neexecutări parțiale a obligației contractuale, dar nu demonstrează existența tuturor condițiilor necesare pentru angajarea răspunderii pârâtei în cuantumul suplimentar solicitat.

Reclamanta nu a demonstrat că, suma de 448 Euro reprezintă o pierdere patrimonială efectivă, o obligație certă de restituire rămasă în sarcina sa și imputabilă pârâtei ori un profit nerealizat ca urmare a executării necorespunzătoare a contractului de schimb. Diferența dintre valoarea utilizată pentru compensarea suprafeței lipsă și prețul de vânzare constituie o diferență între două evaluări economice realizate în raporturi contractuale distincte, fără ca aceasta să reprezinte automat un prejudiciu reparabil.

Or, scopul răspunderii contractuale este restabilirea situației patrimoniale afectate prin neexecutare, dar nu acordarea unui beneficiu patrimonial care depășește consecințele prejudiciabile demonstrate.

În speță, reclamanta a valorificat comercial apartamentul, a încasat prețul convenit cu cumpărătorul și a beneficiat ulterior de compensația acordată de pârâtă pentru diferența de suprafață. În lipsa probelor privind existența unui prejudiciu suplimentar, acordarea unei despăgubiri determinate exclusiv prin raportare la prețul de vânzare ar depăși funcția reparatorie a răspunderii contractuale.

În contextul celor expuse, judecătorul consideră că, acțiunea depusă de către SRL „R.E.M. Alliance" este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Din materialele dosarului rezultă că, la depunerea acțiunii, reclamanta a achitat taxa de stat în mărime de 961,98 de lei și taxa de timbru în mărime de 200 de lei (f. d. 2, 3).

Astfel, reieșind din faptul că, acțiunea a fost respinsă, urmează a fi respinsă și cererea cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, judecătorul

hotărăște:

Se respinge acțiunea depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „R.E.M. Alliance" împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Inamstro", intervenient accesoriu Rita Crîșmaru-Ciubotaru cu privire la repararea prejudiciului material cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și încasarea cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată.

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

Judecătorul Tatiana Balan