



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

Î N C H E I E R E

cu privire la inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

S.R.L. „Schif-1” împotriva Angelei Rotaru
(încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere)

Rotaru Angela împotriva S.R.L. „Schif-1” intervenienți accesorii Serviciul Cadastral
Cahul al ASP și Rotaru Mihail
(obligarea transiterii în proprietate a apartamentului, repararea prejudiciului moral)

împotriva deciziei din 20 martie 2025 a Curții de Apel Sud sediul Cahul,

(Dosarul nr. 2ra-419/25
NR. PIGD 2-19192029-01-2ra-04092025)

Recurs inadmisibil. Invocarea formală a caracterului arbitrar al deciziei și a necesității consolidării jurisprudenței, fără argumente juridice concrete, nu justifică exercitarea controlului de legalitate de către Curtea Supremă de Justiție.

Judecătoria Cahul, sediul Central (jud. D. Bosîi)
Curtea de Apel Sud sediul Cahul (jud. N. Bondarenco, E. Bancov, S. Pilipenco,)

15 iulie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților, admisibilitatea recursului declarat de Rotaru Angela, reprezentată de avocatul Costru Tatiana,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Munteanu, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 3 decembrie 2019 S.R.L. „Schif-1” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Rotaru Angelei cu privire la încasarea datoriei contractuale, a dobânzii de întârziere, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, a invocat că, la 25 octombrie 2012 între S.R.L. „Schif-1” și Rotaru Angela a fost încheiat Contractul de investiție nr. 13031 privind construcția unui apartament în blocul locativ amplasat pe XXX XXX.

3. A reținut că, potrivit pct. 2.1 din contract, prețul unui metru pătrat de suprafață locativă a fost stabilit la 550 euro, iar prețul unui metru pătrat al terasei la 300 euro.

4. În aceste condiții, a susținut că prețul total convenit al bunului imobil constituie 35 608 euro, dintre care 23 650 euro pentru suprafața locativă de 43,0 m² (550 euro × 43,0 m²) și 11 958 euro pentru terasa cu suprafața de 39,86 m² (300 euro × 39,86 m²).

5. Totodată, S.R.L. „Schif-1” a indicat că Rotaru Angela a achitat în avans suma de 30 000 euro, rămânând obligată să achite diferența de 5 608 euro.

6. A mai invocat că blocul locativ a fost dat în exploatare la 10 august 2016, fapt confirmat prin procesul-verbal de recepție finală, iar dreptul asupra construcției a fost înregistrat la organul cadastral la 17 octombrie 2016.

7. A subliniat că, din măsurătorile cadastrale efectuate rezultă că apartamentul nr. 14 destinat Rotaru Angelei are suprafața locativă de 43,0 m² și o terasă cu suprafața de 39,86 m², corespunzător prevederilor contractuale.

8. A susținut că, după darea în exploatare a imobilului, Rotaru Angela a refuzat să achite ultima tranșă din prețul convenit, în cuantum de 5 608 euro.

9. A mai invocat că la 28 august 2019 a expediat Rotaru Angelei un preaviz prin care i-a solicitat achitarea datoriei de 5 608 euro, rezultată din Contractul de investiție nr. 13031 din 25 octombrie 2012, atenționând-o că, în cazul neexecutării obligației, va sesiza instanța de judecată, cu suportarea cheltuielilor aferente procesului, inclusiv taxa de stat, cheltuielile de asistență juridică și dobânda aferentă sumei neachitate, conform prevederilor Codului civil.

10. Potrivit răspunsului din 20 septembrie 2019 eliberat de Rotaru Angela, rezultă că părțile nu au ajuns la un acord privind stingerea obligației de plată, motiv pentru care aceasta a sesizat instanța de judecată.

11. Astfel, S.R.L. „Schif-1” a solicitat încasarea de la Rotaru Angela datoria contractuală în cuantum de 5 608 euro sau a echivalentului acesteia în lei moldovenești la data executării obligației, dobânda legală de întârziere calculate începând cu 20 septembrie

2019 și până la pronunțarea hotărârii, precum și compensarea taxei de stat achitate la depunerea acțiunii în sumă de 3 248 lei și a cheltuielilor de judecată ocazionate de examinarea cauzei.

12. La 21 februarie 2020 S.R.L. „Schif-1” a depus cerere potrivit căruia suplimentar la cerințele inițiale a solicitat încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” dobânda de întârziere în cuantum de 2181 Euro calculate pentru perioada 2 noiembrie 2013 – 17 februarie 2020.

13. În cursul examinării cauzei, S.R.L. „Schif-1” a depus cerere de majorarea a pretențiilor, prin care, suplimentar pretențiilor formulate inițial, a solicitat încasarea de la Rotaru Angela a dobânzii de întârziere în cuantum de 424,98 euro, calculată pentru perioada 18 februarie 2020 - 14 decembrie 2020.

14. Ulterior, la 19 mai 2022, S.R.L. „Schif-1” a depus o nouă cerere, prin care și-a precizat în mod definitiv pretențiile, solicitând încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” a sumei de 5 608 euro cu titlu de datorie contractuală, în echivalentul în lei moldovenești determinat potrivit cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei de la data executării hotărârii, dobânzii de întârziere în cuantum de 2 181 euro, calculată pentru perioada 2 noiembrie 2013 – 17 februarie 2020, a dobânzii de întârziere în sumă de 424,98 euro pentru perioada 18 februarie 2020 – 14 decembrie 2020, precum și a dobânzii de întârziere în cuantum de 670 euro, aferentă perioadei 15 decembrie 2020 – 13 iunie 2022, toate urmând a fi executate în echivalentul în lei moldovenești conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei de la data executării hotărârii.

15. De asemenea, S.R.L. „Schif-1” a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei.

16. La 8 octombrie 2020, Rotaru Angela a depus cerere reconvențională împotriva S.R.L. „Schif-1”, solicitând obligarea S.R.L. „Schif-1” să îi transmită în proprietate apartamentul nr. 14, situat în XXX XXX, cu numărul cadastral XXX XXX, obligarea societății la plata sumei de 50 000 lei cu titlu de prejudiciu moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate în cadrul examinării cauzei.

17. În motivarea cererii reconvenționale, Rotaru Angela a susținut că nu este de acord cu acțiunea înaintată de S.R.L. „Schif-1”, apreciind că aceasta urmărește obținerea unui folos patrimonial nejustificat.

18. A invocat că la 25 octombrie 2012 între părți a fost încheiat contractul de investiție privind construcția unui apartament în blocul locativ amplasat pe XXX XXX, iar potrivit pct. 1.2 al contractului suprafața apartamentului urma să constituie 74,71 m², inclusiv suprafața terasei.

19. A mai indicat că părțile au convenit asupra unui preț total al apartamentului în cuantum de 30 000 euro, raportat la suprafața prevăzută la pct. 1.2 din contract, sumă care a fost achitată integral.

20. Totodată, a reținut că afirmațiile S.R.L. „Schif-1” privind existența unui surplus de suprafață nu sunt susținute de probe care să demonstreze cu certitudine că apartamentul nr. 14 depășește suprafața contractuală de 74,71 m².

21. Rotaru Angela a mai invocat că, potrivit pct. 1.2 coroborat cu pct. 1.6 din contract, toate lucrările și dotările auxiliare prevăzute în contract urmau să fie incluse în prețul convenit, calculat la valoarea de 550 euro pentru un metru pătrat de suprafață locativă și 300 euro pentru un metru pătrat de terasă.

22. De asemenea, a subliniat că, în conformitate cu pct. 1.4 al contractului, lucrările de reconstrucție urmau să fie finalizate până la 31 decembrie 2014, după care apartamentele achitate trebuiau transmise beneficiarilor. Cu toate acestea, din înscrisurile dosarului rezultă că lucrările au fost finalizate și bunul a fost dat în exploatare doar în perioada august-octombrie 2016, ceea ce a determinat-o să suporte cheltuieli suplimentare pentru închirierea unei locuințe în perioada întârzierii.

23. În acest context, a susținut că, pentru diminuarea prejudiciului cauzat de întârzierea executării obligațiilor contractuale, părțile au convenit verbal ca lucrările interioare prevăzute la pct. 1.6 din contract să fie executate de aceasta din surse proprii, cu recalcularea ulterioară a valorii lor. Astfel, toate aceste lucrări au fost efectuate pe cheltuiala proprie.

24. A mai indicat că este beneficiara și a apartamentelor nr. 4, 7 și 8 din același bloc locativ, în baza unor contracte similare, prețul acestora fiind achitat integral, fără ca între părți să fi existat litigii privind transmiterea dreptului de proprietate.

25. Totodată, a evidențiat că lucrările interioare au fost executate de ea și în privința acestor apartamente, valoarea totală a lucrărilor fiind estimată, potrivit devizului de cheltuieli, la suma de 193 470 lei.

26. A subliniat că, existența înțelegerii verbale privind executarea lucrărilor interioare pe cheltuiala proprie a fost recunoscută inclusiv de reprezentantul S.R.L. „Schif-1” în cadrul ședinței pregătitoare.

27. În opinia sa, în loc să procedeze la recalcularea prețului conform înțelegerii dintre părți, societatea reclamantă a invocat în mod neîntemeiat existența unui surplus de suprafață, pentru a evita restituirea sumelor datorate.

28. A mai reținut că efectuarea lucrărilor interioare a fost determinată de necesitatea urgentă de a dispune de o locuință, întrucât achita lunar chirie în cuantum de 200 euro, iar reclamanta nu și-a executat obligația de finalizare a construcției în termenul contractual.

29. Totodată, aceasta a susținut că prețul apartamentului nr. 14 a fost achitat chiar peste cuantumul convenit contractual.

30. Astfel, pe lângă suma de 30 000 euro, pentru care au fost prezentate dovezi de plată, ar fi achitat suplimentar suma de 20 000 euro, destinată recalculării la stabilirea prețului final al apartamentului, aspect asupra căruia S.R.L. „Schif-1” nu s-a expus.

31. A reiterat că, deși potrivit pct. 1.4 al contractului lucrările urmau să fie finalizate până la 31 decembrie 2014, acestea au fost recepționate abia în august 2016, iar dreptul asupra construcției a fost înregistrat la organul cadastral la 17 octombrie 2016.

32. Prin urmare, întârzierea executării obligațiilor contractuale a determinat-o să încheie succesiv contracte de locațiune, să transporte în repetate rânduri bunurile personale și i-a provocat stări de disconfort psihologic, stres și alte suferințe morale, precum și prejudicii materiale.

33. A mai invocat că a solicitat în repetate rânduri transmiterea în proprietate a apartamentului nr. 14, atât prin răspunsul la preaviz din 20 septembrie 2019, cât și prin cererea din 15 septembrie 2020, însă S.R.L. „Schif-1” a refuzat să execute această obligație.

34. Totodată, a indicat că, în legătură cu acțiunile pretins ilegale ale societății, au fost sesizate organele de drept, fiind pornită la 31 octombrie 2019 o cauză penală de către SUP al IP Cahul.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

35. Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023 s-a admis acțiunea S.R.L. „Schif-1” împotriva Angelei Rotaru, cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată, s-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” datoria în mărime de 5 608 Euro, sau suma în lei Moldovenești, conform cursului BNM la data executării hotărârii, s-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” dobânda de întârziere în mărime de 3 273 Euro 98 cenți, sau suma în lei Moldovenești, conform cursului BNM la data executării hotărârii, s-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” cheltuielile pentru taxa de stat achitată, în mărime de 5 168 lei, s-a încasat de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” cheltuielile pentru asistență juridică achitată, în mărime de 5 000 lei, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională la cererea Rotaru Angela împotriva S.R.L. „Schif-1” cu privire la obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

36. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că între SRL „Schif-1” și Rotaru Angela a fost încheiat la 25 octombrie 2012 contractul de investiții nr. 13031 privind construcția unui apartament.

37. Instanța a constatat că, potrivit pct. 2.3 din contract, prețul final al imobilului urma să fie recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție, în funcție de suprafața determinată prin măsurătorile cadastrale și consemnată în dosarul tehnic al blocului. Or, din procesul-verbal de recepție finală și din documentația cadastrală rezultă că apartamentul nr. 14 are o suprafață locativă de 43,0 m² și o terasă cu suprafața de 39,86 m², ceea ce impunea recalcularea prețului contractual și obligația beneficiarei de a achita diferența de 5 608 euro, rămasă neachitată.

38. Totodată, instanța a apreciat că S.R.L. „Schif-1” a prezentat probe suficiente privind suprafața reală a imobilului și cuantumul obligației de plată, în timp ce Rotaru Angela nu a demonstrat existența unei alte suprafețe decât cea înscrisă în documentația cadastrală și nici pretinsa executare din surse proprii a lucrărilor prevăzute la pct. 1.6 din contract, nefiind prezentate dovezi concludente privind volumul lucrărilor, cheltuielile efectiv suportate sau existența unei modificări valabile a convenției inițiale.

39. De asemenea, instanța a respins susținerile privind efectuarea unor plăți suplimentare și existența unei înțelegeri verbale de recalculare a prețului, reținând că acestea nu au fost confirmate prin mijloace de probă pertinente și admisibile.

40. În consecință, a apreciat întemeiate pretențiile S.R.L. „Schif-1” privind încasarea diferenței de preț și a dobânzii de întârziere, iar cererea reconvențională a Rotaru Angela privind transmiterea dreptului de proprietate, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

41. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023, Rotaru Angela, prin intermediul avocatului Vladimir Chironachi, a declarat apel la 17 ianuarie 2023, solicitând casarea hotărârii contestate și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială înaintată de S.R.L. „Schif-1” să fie respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională să fie admisă integral.

42. În motivarea cererii de apel, a susținut că hotărârea primei instanțe este rezultatul unei interpretări și aplicări eronate a normelor de drept material și procesual, întrucât circumstanțele relevante ale cauzei nu au fost stabilite și elucidate pe deplin, iar concluziile instanței nu sunt susținute de un probatoriu suficient și veridic, motiv pentru care aceasta se impune a fi casată.

43. A menționat că obiectul acțiunii inițiale îl constituie un litigiu patrimonial privind încasarea sumei de 5 608 euro, a dobânzii aferente și a cheltuielilor de judecată, formulate de S.R.L. „Schif-1” în temeiul contractului de investiție nr. 13031 din 25 octombrie 2012.

44. Astfel, raportul juridic dedus judecății este supus termenului general de prescripție de trei ani prevăzut de art. 391 din Codul civil, termen care a început să curgă cel târziu la data înregistrării bunului imobil în registrul bunurilor imobile, respectiv 17 octombrie 2016. Întrucât cererea de chemare în judecată a fost depusă la 3 decembrie 2019, dreptul material la acțiune era prescris, iar instanța de fond a respins în mod neîntemeiat excepția prescripției extinctive invocată în ședința preliminară.

45. Totodată, apelanta a invocat că instanța de fond nu a examinat în mod complet împrejurările referitoare la executarea obligațiilor contractuale și la cuantumul sumelor achitate.

46. A susținut că, pe lângă suma de 30 000 euro recunoscută de S.R.L. „Schif-1”, a mai achitat suplimentar suma de 20 000 euro, fapt confirmat prin bonul de plată anexat la cererea reconvențională, sumă care urma să fie recalculată și inclusă în prețul final al apartamentului.

47. Prin urmare, nici S.R.L. „Schif-1” și nici instanța nu au dat vreo apreciere acestui mijloc de probă, deși acesta demonstra existența unei achitări în surplus față de obligațiile contractuale asumate.

48. A mai invocat existența unei cauze penale inițiate la plângerea sa privind preținse acțiuni ilegale ale administratorului S.R.L. „Schif-1”, Curdov Piotr, constând în fals în acte, evaziune fiscală, escrocherie și alte fapte săvârșite în procesul încasării prețului apartamentului litigios. Deși la dosar au fost anexate încheieri și decizii judecătorești care

confirmau existența acestor proceduri, instanța de fond nu le-a dat nicio apreciere și a admis acțiunea S.R.L. „Schif-1” fără a examina relevanța acestora pentru soluționarea litigiului.

49. A apreciat critic concluziile instanței referitoare la suprafața apartamentului nr. 14, susținând că aceasta a reținut în mod eronat că imobilul are o suprafață totală de aproximativ 82 m², formată din 43 m² suprafață locativă și 39,86 m² terasă, în timp ce certificatul cadastral din 27 octombrie 2016 confirmă că suprafața totală a apartamentului este de 55 m².

50. Referitor la cererea reconvențională, apelanta a susținut că prejudiciul moral pretins a fost pe deplin dovedit prin probele administrate. În acest sens, a indicat că, potrivit pct. 1.4 din contractul de investiție, lucrările de reconstrucție urmau să fie finalizate până la 31 decembrie 2014, iar apartamentul trebuia transmis în proprietate imediat după finalizarea acestora. Cu toate acestea, lucrările au fost finalizate abia în luna august 2016, iar dreptul de proprietate a fost înregistrat la 17 octombrie 2016, ceea ce a determinat o întârziere de aproximativ doi ani în executarea obligațiilor contractuale asumate de reclamant.

51. A reținut că, această întârziere a obligat-o să încheie succesiv contracte de locațiune, să suporte cheltuieli suplimentare pentru transportarea bunurilor personale și să suporte un stres psihologic semnificativ, fiind nevoită să locuiască împreună cu familia și cei trei copii într-o situație locativă incertă, ceea ce i-a provocat stări de anxietate și disconfort, inclusiv necesitatea consilierii psihologice.

52. A apreciat că toate aceste împrejurări justifică acordarea despăgubirilor pentru prejudiciul moral și material cauzat prin executarea tardivă a obligațiilor contractuale.

53. A mai susținut că a solicitat în repetate rânduri transmiterea în proprietate a apartamentului nr. 14, atât prin răspunsul la preavizul din 20 septembrie 2019, cât și prin cererea din 15 septembrie 2020, însă S.R.L. „Schif-1” a refuzat nejustificat executarea obligației, invocând existența unui presupus surplus de suprafață locativă.

54. De asemenea, a subliniat că, în vederea diminuării prejudiciilor generate de întârzierea executării lucrărilor, părțile au convenit verbal ca lucrările interioare prevăzute la pct. 1.6 din contract să fie executate de aceasta din cont propriu, cu recalcularea ulterioară a valorii acestora.

55. A susținut că a suportat integral costurile lucrărilor interioare, evaluate prin deviz la suma de 193 470 lei, însă instanța de fond nu a analizat acest mijloc de probă și nu a examinat efectele juridice ale înțelegerii dintre părți.

56. În susținerea acestei poziții, a invocat că este beneficiara altor trei apartamente dobândite de la același dezvoltator în baza unor contracte similare, respectiv apartamentele nr. 4, 7 și 8, pentru care a achitat integral prețul și la care lucrările interioare au fost executate din cont propriu, fără ca între părți să existe litigii privind transmiterea dreptului de proprietate.

57. Astfel, reprezentantul S.R.L. „Schif-1” a recunoscut existența unei înțelegeri verbale privind executarea lucrărilor interioare de către beneficiar, însă ulterior reclamantul

a refuzat recalcularea costurilor și a invocat în mod neîntemeiat existența unui surplus de suprafață locativă, exclusiv în scopul evitării restituirii sumelor datorate.

58. În aceste condiții, apelanta a apreciat că hotărârea primei instanțe este nelegală și netemeinică, întrucât nu a examinat în mod complet toate circumstanțele de fapt și probele administrate în cauză.

59. Ulterior, la 26 decembrie 2023 avocatul Todorov Maxim, acționând în interesele S.R.L. „Schif-1” a depus cerere de apel incident prin care a solicitat admiterea cererii de apel incident, încasarea de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” dobânda de întârziere calculată pentru perioada 13 iunie 2022 - 19 decembrie 2023 în mărime de 1678,64 euro și încasarea cheltuielilor de judecată suportate cu examinarea apelului incident.

60. În acest sens, a invocat dispozițiile art. 619 alin. (1) și (2) din Codul civil în redactarea anterioară datei de 1 martie 2019, precum și prevederile art. 874 și art. 942 alin. (1) și (2) din Codul civil în vigoare după această dată, susținând că, în cazul obligațiilor pecuniare neachitate la scadență, creditorul este îndreptățit la încasarea dobânzii legale de întârziere până la executarea integrală a obligației.

61. Totodată, a susținut că materialele cauzei demonstrează existența unei obligații bănești restante în cuantum de 5 608 euro, pe care Rotaru Angela nu a executat-o, deși cunoștea, încă din 1 noiembrie 2013, suprafața recalculeată a apartamentului și obligația de achitare a diferenței de preț.

62. A apreciat că neexecutarea obligației pecuniare a adus atingere intereselor sale patrimoniale, prejudiciu susceptibil de reparare prin încasarea dobânzii legale de întârziere calculate până la data pronunțării deciziei instanței de apel, când hotărârea urma să devină executorie.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

63. Prin decizia din 20 martie 2025, Curtea de Apel Sud, sediul Cahul, a respins apelul declarat de Rotaru Angela, prin intermediul avocatului Costru Tatiana, a menținut hotărârea Judecătorei Cahul, sediul Central din 16 ianuarie 2023 și a admis apelul incident declarat de avocatul Maxim Todorov în interesele S.R.L. „Schif-1”, încasând de la Rotaru Angela în beneficiul S.R.L. „Schif-1” suma de 1 678,64 euro, cu titlu de dobândă de întârziere, calculată pentru perioada 13 iunie 2022 – 19 decembrie 2023.

64. Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că prima instanță a stabilit în mod complet circumstanțele de fapt relevante pentru soluționarea litigiului, a administrat și apreciat probele în conformitate cu prevederile art. 117, art. 118 și art. 130 din Codul de procedură civilă și a aplicat corect normele de drept material incidente raportului juridic dedus judecății, astfel încât nu există temeiuri care să justifice modificarea ori casarea hotărârii atacate.

65. Instanța de apel a constatat că între S.R.L. „Schif-1” și Rotaru Angela a fost încheiat la 25 octombrie 2012 contractul de investiții privind construcția spațiului locativ, prin care

părțile au convenit că prețul final al apartamentului urma să fie recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție, în funcție de suprafața determinată prin măsurările efectuate de organul cadastral, potrivit pct. 2.3 din contract.

66. În acest sens, a reținut că obligația Rotaru Angelei de a achita diferența de preț rezultată în urma recalculării reprezenta o obligație contractuală expres asumată, iar după darea în exploatare a blocului locativ și efectuarea măsurărilor cadastrale s-a stabilit existența unei diferențe de preț în cuantum de 5 608 euro, rămasă neachitată.

67. Totodată, instanța de apel a apreciat ca neîntemeiate argumentele apelantei privind prescripția extinctivă, reținând că, potrivit clauzelor contractuale, predarea apartamentului urma să aibă loc în termen de 30 de zile de la solicitarea beneficiarului, iar materialele cauzei nu confirmă că Rotaru Angela ar fi solicitat transmiterea bunului după recepția finală a construcției și anterior introducerii acțiunii.

68. Din aceste considerente, a concluzionat că termenul de prescripție invocat de apelantă nu începuse să curgă în modalitatea susținută de aceasta, astfel încât acțiunea introdusă de S.R.L. „Schif-1” a fost depusă în interiorul termenului legal.

69. De asemenea, instanța de apel a constatat că susținerile Rotaru Angelei referitoare la pretinsa achitare suplimentară a sumei de 20 000 euro, la existența unui surplus de plată și la executarea lucrărilor interioare din cont propriu nu au fost confirmate prin probe pertinente și concludente.

70. În acest sens, a reținut că documentele contabile prezentate de S.R.L. „Schif-1” demonstrează exclusiv achitarea sumei de 30 000 euro, iar diferența de preț nu a fost achitată. Totodată, a apreciat că lucrările de construcție și finisare prevăzute în contract au fost executate de S.R.L. „Schif-1”, fapt confirmat prin contractele încheiate cu executanții, procesele-verbale de recepție și celelalte înscrisuri administrate în cauză, astfel încât pretențiile formulate prin acțiunea reconvențională au fost corect respinse de prima instanță.

71. Instanța de apel a mai reținut că actele depuse în legătură cu plângerile penale formulate împotriva administratorului S.R.L. „Schif-1”, precum și contractele și ordinele de plată referitoare la alte apartamente nu prezintă relevanță pentru soluționarea prezentului litigiu, întrucât acestea nu stabilesc existența unor împrejurări juridice care să influențeze executarea contractului de investiții ce constituie obiectul cauzei și nici nu confirmă pretensele încălcări invocate de apelantă.

72. În ceea ce privește apelul incident, instanța de apel a reținut că acesta întrunește condițiile prevăzute de art. 362¹ și art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă și că, în raport cu caracterul neachitat al obligației pecuniare, S.R.L. „Schif-1” este îndreptățit la încasarea dobânzii legale de întârziere pentru perioada ulterioară pronunțării hotărârii primei instanțe, motiv pentru care a admis apelul incident și a încasat suma de 1 678,64 euro cu titlu de dobândă de întârziere.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

73. La 1 iulie 2025, Rotaru Angela, reprezentată de avocatul Costru Tatiana a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Sud sediul Cahul din 20 martie 2025, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei contestate și remiterea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță, într-un alt complet de judecată.

74. În motivarea cererii de recurs, a invocat că atât hotărârea primei instanțe, cât și decizia instanței de apel sunt neîntemeiate, întrucât concluziile acestora au fost formulate în lipsa unei examinări complete și efective a probelor administrate în cauză.

75. Astfel, instanța de apel a menținut soluția primei instanțe printr-o motivare formală și lacunară, fără a răspunde argumentelor formulate în apel și fără a explica în ce mod au fost aplicate dispozițiile legale incidente raportului juridic litigios.

76. A susținut că erorile comise de instanțele inferioare sunt esențiale și nu pot fi înlăturate în procedura de recurs, întrucât aceasta are caracter devolutiv limitat exclusiv la probleme de drept, iar administrarea unor probe noi este exclusă de prevederile art. 442 din Codul de procedură civilă.

77. În dezvoltarea criticilor formulate, a menționat că la 25 octombrie 2012 a încheiat cu S.R.L. „Schif-1” trei contracte distincte de investiții în construcția spațiului locativ, având ca obiect apartamentele nr. 4, nr. 7 și nr. 8, fiecare cu un preț contractual de 30 000 euro.

78. A susținut că, pe parcursul executării acestor contracte, a achitat în total suma de 110 000 euro, fapt confirmat prin ordinele de plată eliberate de societate, însă instanțele inferioare nu au examinat și nu au apreciat aceste înscrisuri, deși ele demonstau executarea obligațiilor sale contractuale și prezentau relevanță pentru soluționarea litigiului.

79. A susținut că instanțele au interpretat eronat prevederile contractului de investiții nr. 13031 din 25 octombrie 2012. În acest sens, a invocat că pct. 2.1 al contractului stabilea expres prețul suprafeței totale a imobilului la suma de 30 000 euro, iar pct. 1.2 descria caracteristicile tehnice ale apartamentului, indicând o suprafață totală de 74,71 m², inclusiv terasa.

80. Totodată, în baza răspunsului notarului Munteanu Timofei și a actelor din dosarul notarial, a evidențiat că planul geometric anexat contractului consemna încă de la momentul încheierii acestuia existența unei terase cu suprafața de 39,8 m² și că această configurație nu a fost modificată după edificarea construcției.

81. În consecință, a apreciat că dispozițiile pct. 2.3 din contract privind recalcularea prețului final nu sunt incidente în speță, întrucât suprafața apartamentului a rămas neschimbată după recepția finală a blocului locativ.

82. A invocat că ulterior, la solicitarea dezvoltatorului, contractele aferente apartamentelor nr. 4 și nr. 8 au fost desfăcute și, în aceeași zi, părțile au încheiat un contract de vânzare-cumpărare privind apartamentul rezultat în urma comasării acestora, căruia i-a fost atribuit numărul cadastral XXX XXX și suprafața de 110,9 m².

83. A susținut că, deși suprafața acestui imobil era mai mare decât cea rezultată din însumarea suprafețelor inițiale, prețul contractual a rămas neschimbat, respectiv 60 000 euro, ceea ce demonstrează că părțile au convenit asupra unui preț global al bunului și nu asupra unui mecanism de recalculare bazat pe modificarea suprafeței utile.

84. Astfel, aceeași abordare trebuia aplicată și în privința apartamentului nr. 14, fostul apartament nr. 7.

85. Prin urmare, a criticat, de asemenea, concluziile instanței de apel privind suprafața apartamentului litigios, susținând că aceasta a confundat suprafața fizică a terasei cu suprafața luată în calcul la înregistrarea cadastrală, unde, potrivit normativelor tehnice în construcții, terasa este inclusă în suprafața totală prin aplicarea coeficientului de reducere 0,3.

86. A reținut că extrasul din Registrul bunurilor imobile confirmă că apartamentul nr. 14 este înregistrat cu o suprafață totală de 55 m², iar această suprafață corespunde planului geometric anexat contractului și actelor cadastrale, motiv pentru care calculul diferenței de preț efectuat de S.R.L. „Schif-1” este eronat.

87. Astfel, prețul contractual de 30 000 euro corespunde practic suprafeței de 55 m², rezultând doar o diferență nesemnificativă de 250 euro, și nu suma de 5 608 euro pretinsă de S.R.L. „Schif-1”.

88. Totodată, recurenta a susținut că raportul juridic dintre părți reprezintă un contract încheiat între un profesionist și un consumator, motiv pentru care, pe lângă dispozițiile Codului civil privind antrepriza, sunt aplicabile și normele speciale privind protecția consumatorilor.

89. În acest context, a invocat că prevederea contractuală referitoare la stabilirea unui preț distinct de 300 euro pentru fiecare metru pătrat de terasă constituie o clauză abuzivă, întrucât nu a fost negociată individual, creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților și contravine atât legislației naționale, cât și Directivei 93/13/CEE privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii.

90. Astfel, a invocat prevederile Legii nr. 256 din 9 decembrie 2011, ale Legii privind protecția consumatorilor nr. 105/2003 și ale art. 716 și 718 din Codul civil în redactarea aplicabilă la data încheierii contractului, susținând că instanțele aveau obligația de a verifica din oficiu caracterul abuziv al acestei clauze contractuale.

91. În susținerea acestei poziții, recurenta a făcut trimitere și la Normativul în construcții NCM C 01.08.2016, potrivit căruia suprafața teraselor nevitrate se include în suprafața totală a apartamentului prin aplicarea coeficientului de reducere 0,3, precum și la prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile și ale Instrucțiunii privind ținerea Registrului bunurilor imobile, menționând că datele înscrise în registrul bunurilor imobile beneficiază de prezumția de veridicitate și trebuiau să prevaleze asupra altor înscrisuri invocate de reclamant.

92. Prin urmare, aceste dispoziții confirmă că apartamentul litigios are o suprafață cadastrală de 55 m² și infirmă existența diferenței de suprafață reținute de instanțele inferioare.

93. A mai invocat că instanța de apel nu a respectat exigențele dreptului la un proces echitabil garantat de art. 6 §1 din Convenția europeană a drepturilor omului, deoarece nu a examinat efectiv toate argumentele și probele administrate și nu a motivat suficient soluția pronunțată.

94. În acest sens, a făcut trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv cauza Hirvisaari împotriva Finlandei, arătând că obligația instanței nu se limitează la pronunțarea unei soluții, ci presupune și prezentarea unor motive clare și convingătoare care să demonstreze că argumentele părților au fost analizate în mod real și efectiv.

95. A susținut că decizia recurată nu explică motivele pentru care au fost preferate probele prezentate de reclamant și nici de ce au fost înlăturate înscrisurile și argumentele invocate de ea, ceea ce afectează caracterul echitabil al procedurii judiciare.

96. Astfel, recurenta a apreciat că instanța de apel a pronunțat o hotărâre prematură, fără elucidarea completă a tuturor circumstanțelor relevante și fără aprecierea tuturor probelor în ansamblul lor, încălcând dispozițiile art. 130 din Codul de procedură civilă referitoare la evaluarea probelor.

97. A solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Sud din 20 martie 2025 și remiterea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță, într-un alt complet de judecată, cu obligația examinării complete și obiective a probatoriului și a tuturor argumentelor formulate de părți, astfel încât soluția ce urmează a fi pronunțată să corespundă cerințelor de legalitate, temeinicie și echitate procesuală.

98. Prin referința depusă la cererea de recurs, avocatul Maxim Todorov, acționînd în interesele S.R.L. „Schif-1” a solicitat respingerea recursului declarat de Rotaru Angela ca fiind neîntemeiat și menținerea deciziei Curții de Apel Sud, sediul Cahul din 20 martie 2025, susținînd că aceasta este legală și întemeiată.

99. A menționat că hotărârea primei instanțe, prin care au fost admise pretențiile privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și cheltuielilor de judecată, a fost corect menținută în apel, iar apelul incident privind încasarea dobânzii de întârziere a fost întemeiat.

100. A susținut că recurenta interpretează eronat clauzele contractului de investiții și încearcă să inducă instanța în eroare prin susținerea că prevederile pct. 2.3 privind recalcularea prețului nu sunt aplicabile.

101. A evidențiat că părțile au convenit expres atât asupra prețului inițial de 30 000 euro, cât și asupra obligației de recalculare a prețului final în funcție de suprafața stabilită prin măsurările cadastrale, diferența de 5 608 euro reprezentînd obligația contractuală rămasă neachitată de Rotaru Angela.

102. Totodată, a invocat că documentele contabile administrate în cauză confirmă achitarea exclusiv a sumei de 30 000 euro, fără executarea obligației privind diferența de preț.

103. Referitor la argumentele privind suprafața apartamentului, intimata a reținut că recurenta confundă suprafața înscrisă în Registrul bunurilor imobile cu suprafața reală a apartamentului.

104. În acest sens, a explicat că suprafața de 55 m² rezultă din aplicarea coeficientului de reducere de 0,3 asupra terasei, în scop cadastral, în timp ce suprafața fizică reală a acesteia este de 39,86 m², astfel încât prețul contractual urma să fie calculat în raport cu suprafața efectiv construită, conform dosarului tehnic și prevederilor contractului.

105. De asemenea, a apreciat ca neîntemeiate susținerile recurente privind caracterul abuziv al clauzei contractuale referitoare la prețul de 300 euro pentru un metru pătrat de terasă, invocând că aceasta nu a formulat obiecții la momentul încheierii contractului și nu a prezentat probe care să demonstreze existența unui dezechilibru contractual.

106. Totodată, a invocat principiul executării cu bună-credință a obligațiilor și a susținut că dispozițiile Codului civil privind nulitatea clauzelor abuzive, introduse începând cu 1 martie 2019, nu sunt aplicabile unui contract încheiat în anul 2012, legea civilă neavând efect retroactiv.

107. Prin urmare, a susținut că recursul nu conține veritabile critici de legalitate, ci reia argumentele formulate în apel, deja examinate și respinse de instanța de apel.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

108. Articolul 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.”

109. Articolul 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel”.

110. Articolul 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

111. Articolul 433 alin. (1), lit. f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

f) recursul este vădit neîntemeiat.

(2) Recursul declarat în temeiul art. 432 alin. (1) lit. e) nu poate fi declarat inadmisibil în temeiul alin. (1) lit. e) din prezentul articol.”

112. Articolul 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

113. Sub aspectul respectării termenului de declarare a recursului, Completul de judecată reține că dispozitivul deciziei Curții de Apel Sud, sediul Cahul a fost pronunțat în ședință publică la 20 martie 2025 (f.d. 214, vol. II).

114. Din actele dosarului rezultă că decizia motivată a fost comunicată recurentei Rotaru Angela la data de 1 iulie 2025, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauzei (f.d. 23, vol. III).

115. În aceste condiții, având în vedere că cererea de recurs a fost depusă la 1 iulie 2025, Completul de judecată constată că aceasta a fost declarată în termenul prevăzut de art. 434 din Codul de procedură civilă.

116. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

117. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

118. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că Codul de procedură civilă dezvoltă nu doar caracterul neevolutiv al recursului, dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate.

119. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

120. Completul de judecată reține că, deși recurenta nu indică în mod expres temeiul de admisibilitate prevăzut la art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, din

conținutul cererii de recurs rezultă că aceasta invocă, în esență, caracterul pretins arbitrar al deciziei instanței de apel și susține că soluția adoptată se întemeiază pe o apreciere eronată a probelor administrate în cauză, precum și pe o motivare insuficientă a actului de dispoziție contestat.

121. În acest context, Completul de judecată va examina argumentele formulate prin prisma temeiului de admisibilitate prevăzut la art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, care permite exercitarea controlului de legalitate în ipoteza în care hotărârea sau decizia este arbitrară ori se întemeiază în mod determinant pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor.

122. Or, din conținutul deciziei recurate rezultă că instanța de apel a verificat în mod efectiv criticile formulate prin cererea de apel, a examinat toate apărările esențiale ale apelantei și a expus motive clare pentru care a apreciat că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată.

123. Instanța de apel a analizat argumentele referitoare la termenul de prescripție extinctivă, mecanismul contractual de recalculare a prețului apartamentului, suprafața bunului imobil, pretinsa achitare suplimentară a sumei de 20 000 euro, executarea lucrărilor interioare din cont propriu, precum și cele privind existența unei înțelegeri verbale între părți, oferind un răspuns motivat fiecărei critici relevante.

124. În același timp, Completul de judecată reține că criticile recurente referitoare la suprafața apartamentului și la modalitatea de calcul a diferenței de preț presupun, în esență, o nouă evaluare a probelor administrate și o reinterpretare a clauzelor contractului de investiții, aspecte care au făcut obiectul examinării în fond și în apel.

125. Or, recursul nu constituie o a treia jurisdicție în fapt și nu poate fi utilizat pentru obținerea unei noi aprecieri a probatoriului ori pentru substituirea concluziilor instanțelor inferioare cu propria interpretare a părții nemulțumite de soluția pronunțată.

126. Astfel, susținerile recurente privind caracterul pretins abuziv al clauzelor contractuale, aplicabilitatea legislației în materia protecției consumatorilor și interpretarea normelor tehnice privind determinarea suprafeței utile a apartamentului nu evidențiază existența unei probleme reale de drept care să impună intervenția instanței de recurs în vederea unificării sau consolidării jurisprudenței.

127. Aceste argumente reprezintă o reiterare a apărărilor formulate în apel, asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat printr-o motivare suficientă și coerentă.

128. De asemenea, invocarea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la obligația instanțelor de a-și motiva hotărârile nu este de natură să conducă, prin ea însăși, la admiterea recursului. Din considerentele deciziei recurate rezultă că instanța de apel a examinat argumentele esențiale invocate de părți și a expus raționamentele juridice care au fundamentat soluția adoptată, exigențele dreptului la un proces echitabil neimpunând instanței obligația de a răspunde în mod distinct fiecărui argument sau fiecărei susțineri formulate de participanții la proces.

129. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special, în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor.

130. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

131. În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

132. Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p.141, § 39).

133. La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmers c. Suediei 09 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

134. În astfel de circumstanțe, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează de a aprecia recursul declarat de Rotaru Angela, prin intermediul avocatului Costru Tatiana, ca fiind inadmisibil.

135. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f) și art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Rotaru Angela, prin intermediul avocatului Costru Tatiana.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător	/semnătură/	Stela Procopciuc
Judecători	/semnătură/	Diana Stănilă
	/semnătură/	Ion Munteanu