

Cod ECLI ECLI:RO:JDCTA:2024:001.#####

#####

JUDECĂTORIA CONSTANȚA

SECTIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 3047

Constanța, #####, #####, #####, #####. 0241/615.010,
0241/615.012; Fax. 0241/619.669; E-mail: #####@just.ro

Dosar nr. #####/212/2021

Sentință civilă nr. #####/2024

Ședința ##### din data de 26.07.2024

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: #####

GREFIER: #####-#####

Pe rol judecarea cauzei civile având ca obiect acțiune în răspundere contractuală cerere formulată de reclamantii #####, ##### în contradictoriu cu pârâții #####, SC ##### SRL.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința din data de 30.05.2024, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, dată la care instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 14.06.2024, la data de 28.06.2024, la data de 12.07.2024 și ulterior la data de 26.07.2024, când a pronunțat următoarea hotărâre:

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanța la data de 26.08.2021 sub nr. #####/212/2021, reclamantii ##### și #####-##### au solicitat, în contradictoriu cu pârâții ##### și S.C. ##### S.R.L., să se dispună:

- în principal, obligarea pârâților la executarea contractului încheiat în data de 14.08.2019, având ca obiect construirea unei locuințe în loc. ##### lui #####, #####; #####;

- în subsidiar, rezoluțiunea contractului de construire din 14.08.2019, cu obligarea pârâților la restituirea sumei de 4.080 lei;

- obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea în fapt a cererii, reclamantii au arătat, în esență, că la data de 14.08.2019 între părți s-a încheiat contractul de lucrări de executare având ca obiect construirea unei locuințe – S+P+M la adresa din loc. ##### lui #####, #####. Valoarea totală a contractului a fost stabilită la suma de 94.540 lei, urmând ca banii să fie achitați în etape,

pentru fiecare fază a lucrării. Prin contract, pârâtul ##### s-a obligat să ridice construcția „la roșu”, specificându-se în convenție lucrările ce se impuneau a fi executate. Valoarea contractului cuprindea manopera și materialele consumabile, iar materialele de construcție erau achiziționate de către reclamanți conform indicațiilor pârâtului #####.

Au precizat că pentru construirea imobilului, au făcut un împrumut bancar, fapt adus la cunoștința pârâtelor, motiv pentru care trebuie să justifice fiecare întârziere în desfășurarea contractului. ##### de la început au existat probele în ceea ce privește coerența execuției construcției, reclamanții fiind în repetate rânduri nevoiți să solicite pârâților, prin avocați, continuarea lucrărilor și respectarea termenului pentru finalizarea lucrării. Tergiversarea finalizării lucrării i-a determinat să promoveze inclusiv o plângere penală pentru săvârșirea infracțiunii de înșelăciune, disperați de faptul că din decembrie 2020 pârâții au sistat orice lucrare. Cu mare parte din materialele de construcție cumpărate din anul 2020, unele comportând deja degradări, cu construcția nefinalizată la termen și cu rate la bancă, demersul reclamanților s-a dorit a-l mobiliza pe pârâtul #####, însă în zadar. Din data de 03.12.2020, după ce i-au mai dat suma de 4.080 lei, pârâtul nu s-a mai prezentat la lucrare.

Au învederat că la acest moment, lucrările de construire sunt realizate parțial, iar din valoarea întregului contract au achitat suma de 64.060 lei, rămânând o diferență de 30.480 lei, pe care sunt dispuși să o achite în măsura în care pârâții își îndeplinesc obligațiile asumate prin convenția încheiată, cu atât mai mult cu cât materialele de construire pentru faza următoare sunt deja achiziționate și riscă să se degradeze.

Neexecutarea clauzelor contractuale asumate de către pârâți sunt de natură a prejudicia reclamanții, autorizația de construire expiră și trebuie reactualizată, implicând costuri suplimentare, materialele degradate trebuie schimbate, iar banca le solicită permanent explicații, creditul fiind contractat special pentru ridicarea imobilului. În măsura în care pârâții nu sunt de acord să continue lucrarea și să o finalizeze, neexistând notificări din partea acestora care să justifice tergiversarea, se impune rezilierea contractului pentru neexecutarea culpabilă a acestuia de către pârâte.

În drept, au invocat art. 1350 și art. 1549 C.civ., iar în probațiune au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, cu interogatoriul pârâtului ##### și cu expertiza tehnică.

Cererea a fost legal timbrată cu suma de 2.995,8 lei (f. 29 vol. I).

La data de 09.11.2021, pârâtul ##### a formulat întâmpinare, solicitând respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

Pârâtul a invocat excepția lipsei calității sale procesuale pasive, în condițiile în care a reprezentat societatea, dar în calitate de administrator, după cum rezultă din înscrisurile depuse chiar de către reclamanți și în niciun caz ca și meseriaș.

A arătat că atât el, cât și societatea ##### S.R.L.-D. și-au respectat obligațiile contractuale în sensul de a executa lucrările menționate conform convenției stabilite inițial. Durata executării a fost pentru o perioadă rezonabilă, raportat la durata autorizației de construire valabilă 24 de luni de la data anunțării începerii lucrării la Inspectoratul de Stat în Construcții Constanța, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu încă 12 luni după expirarea celor 24 de luni. După cum au recunoscut chiar reclamanții, lucrările de construire s-au executat conform cerințelor și în interiorul termenului de valabilitate a autorizației și cu participarea tuturor persoanelor responsabile în edificarea imobilului, care au supervizat lucrarea.

A precizat că la o perioadă de timp de la începerea lucrării, au avut loc discuții cu beneficiarii în sensul că ei au rate la bancă și trebuie să se grăbească să execute lucrarea într-un termen rapid, fiindcă ei trebuie să suporte cheltuieli suplimentare către bancă, pe care nu doresc să le achite. În referire la condițiile creditării sau termene de plată, nu a participat la nicio discuție cu instituție bancară sau să fie parte sau răspunzător pentru creditele reclamanților. După o perioadă de timp, au devenit amenințatori, invocând în mod repetat condițiile de creditare împovărătoare și că au de achitat rate, drept pentru care a fost presat psihic în prezența unor domni avocați și în diferite locații la diferite intervale de timp să semneze convenții/termene în ideea de a-i ajuta în fața instituțiilor bancare, deși executarea construcției se afla în perioada convenită și conform autorizației de construire. Atitudinea și comportamentul ostil și violent al reclamanților a culminat cu depunerea unei plângeri penale la poliție pentru infracțiunea de înșelăciune, în condițiile în care a respectat convenția stabilită inițial în termeni amiabili și care consideră că a fost baza înțelegerii lor. În această perioadă au fost probleme de aprovizionare cu materiale de construcții (furnizare beton) de la stație întrucât locația este una cu acces dificil, fapt pentru care reclamanții au fost refuzați în repetate rânduri de către societățile comerciale.

A solicitat rezilierea convenției încheiate, să se constate faptul că la acest moment lucrarea a fost executată raportat la graficul stabilit inițial în condiții de legalitate, fără intervenția violentă a reclamanților, motivată de faptul că au rate la bancă pentru care va fi răspunzător, ba chiar, o suportă și o să achite aceste costuri suplimentare.

În drept, nu a indicat niciun text legal, iar în probațiune a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, cu interogatoriul reclamanților și cu martori.

La termenul de judecată din data de 03.02.2022, reclamanții ##### și ##### au depus la dosarul cauzei o cerere modificatoare, arătând că își completează cererea de chemare în judecată cu capătul ce vizează obligarea pârâților la plata sumei de 14.582 lei, reprezentând contravaloarea primelor de stat neacordate reclamanților ca urmare a neprezentării documentelor justificative care să ateste utilizarea întregului sold economisit în scop lucrativ și dobânda aferentă, urmare a nerespectării termenelor de executare a lucrării de către pârâte.

În motivare, reclamanții au arătat că au încheiat cu ### un contract pentru locuințe în vederea edificării construcției ce face obiectul convenției încheiate cu pârâții. Conform acestui contract de creditare, ei trebuie să justifice băncii fiecare etapă a lucrării, construcția fiind necesar a fi executată într-un anumit interval de timp, conform graficului de execuție, iar în măsura în care în perioada indicată nu se prezintă documente justificative pe anul în curs al creditării, prima de stat nu se mai acordă. Necesitatea respectării termenelor fiecărei etape a construcției a fost adusă la cunoștința pârâților încă de la momentul încheierii convenției, 14.08.2019, implicit consecințele nerespectării acestor termene. Acesta a fost și motivul pentru care au insistat, în ciuda comportamentului delăsător al pârâților, să continue lucrarea, fiind dificil să găsească un alt constructor disponibil a prelua o lucrare începută.

Întrucât neexecutarea contractului a fost determinată de culpa pârâților, care aveau obligația să anunțe în timp util reclamanții despre orice întârziere a executării etapelor construcției și, implicit, despre refuzul de a continua lucrările, suma de 14.582 lei este un prejudiciu produs reclamanților ca urmare a tergiversării executării lucrărilor și a sistării lor fără a anunța în mod oficial intenția de rezoluțiune a contractului.

În drept, au invocat art. 1350 alin. (1) și (2) C.civ. coroborat cu Ordinul nr. #####/1697/2019, iar în probațiune au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și cu interogatoriul pârâților.

Reclamanții au formulat și răspuns la întâmpinare, arătând, cu privire la excepția invocată, că au stabilit cadrul procesual pasiv în raport de înscrisurile încheiate între părți, din care nu rezultă explicit dacă obligația de a executa locuința a fost asumată de către ##### în calitate de constructor, persoană fizică, sau în calitate de administrator sau reprezentant al ##### S.R.L. Au precizat că pentru banii încasați nu s-au emis facturi, dar se recunoștea primirea acestora.

Pe fondul cauzei, au reiterat faptul că pârâții nu au executat lucrările în termenele stabilite prin convenție. Au menționat că tergiversarea finalizării lucrării fără o corectă justificare a fost de natură a-i prejudicia inclusiv prin pierderea primei de stat acordată de ###, ce a creditat lucrarea. Acest aspect era cunoscut de ##### încă de la data semnării convenției de construire. Faptul că și după ce a primit suma de 4.000, în data de 03.12.2020, ##### nu a înțeles să continue lucrările, nu a înțeles să își exprime fără echivoc că dorește rezilierea contractului și să returneze banii primiți demonstrează că a fost de rea-credință și că modul în care înțelege să execute un contract de construire este absolut neprofesionist.

La termenul de judecată din 03.02.2022, instanța a dispus comunicarea cererii modificatoare și a pus în vedere pârâtului ##### să precizeze dacă a înțeles să formuleze o cerere reconvențională.

La data de 07.03.2022, pârâtul ##### a depus la dosarul cauzei precizări, prin care a arătat că a înțeles să formuleze cerere reconvențională, solicitând să se constate faptul că la acest moment lucrarea a fost executată conform graficului stabilit inițial, cu achitarea de către reclamanți a sumelor stabilite. De asemenea, a precizat că întâmpinarea a fost formulată atât în nume personal, cât și în calitate de reprezentant al societății ##### S.R.L.

La termenul de judecată din 17.03.2022, instanța a pus în vedere pârâților să achite taxă judiciară de timbru pentru cererea reconvențională și să indice valoarea celui de-al doilea capăt al cererii reconvenționale, în vederea stabilirii timbrajului.

La data de 22.03.2022, pârâții ##### și S.C. ##### S.R.L.-D. au depus la dosarul cauzei precizări denumite „întâmpinare și cerere reconvențională”.

Suplimentar față de aspectele invocat prin cererile depuse la dosar, pârâții au invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei #####, având în vedere faptul că aceasta nu a fost parte semnatară a contractului în vederea edificării construcției.

La termenul de judecată din 05.05.2022, reclamanții au depus la dosarul cauzei note scrise, prin care au arătat, cu privire la excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului #####, că în conformitate cu procesul-verbal parte din cartea tehnică a construcției, acesta semnează ca fiind constructor în regie proprie și nu aplică ștampila societății, iar conform cărții tehnice, lucrarea reclamanților apare ca fiind făcută în regie proprie, și nu ca fiind executată de o firmă de construcții.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei #####, au solicitat respingerea acesteia, întrucât ea este beneficiară a construcției, iar alături de reclamantul ##### a făcut plăți către pârâți, conform contractului încheiat, creditarea pentru edificarea construcției aparținându-i în egală măsură.

La termenul de judecată din data de 05.05.2022, instanța a respins excepția lipsei dovezii calității de reprezentat, invocată din oficiu, ca neîntemeiată, și a unit cu fondul cauzei excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului ##### și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei #####. De asemenea, pârâtii au formulat, prin avocat, o cerere de renunțare la judecata cererii reconvenționale, aceasta fiind consemnată în încheierea de ședință. Sub aspectul probatoriului, a încuviințat proba cu înscrisuri și proba cu expertiza tehnică judiciară.

La data de 05.10.2022, a fost depus la dosarul cauzei raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de către doamna expert Buhăniță #####.

La termenul de judecată din data de 23.02.2023, instanța a încuviințat proba cu interogatoriile reciproce și proba testimonială.

La termenul de judecată din data de 12.10.2023, instanța a administrat proba testimonială cu martorul ##### și proba cu interogatoriile pârâtului ##### și ale reclamantilor ##### și #####.

La data de 17.11.2023, reclamantii ##### și ##### au formulat o cerere precizatoare, prin care au arătat că valoarea primei de stat este în quantum de 6.090,24 lei pentru fiecare, astfel că suma reprezentând contravaloarea primelor de stat neacordate este de 12.180,48 lei, operând astfel o reducere a quantumului pretențiilor ce fac obiectul cererii completatoare.

La termenul de judecată din 23.11.2023, reclamantii ##### și ##### au depus concluzii scrise, solicitând admiterea cererii, astfel cum a fost modificată, urmând a se dispune:

- rezoluțiunea contractului de construire din 14.08.2019, cu obligarea pârâților la restituirea sumei de 4.080 lei;

- obligarea pârâților la plata sumei de 12.180 lei, reprezentând contravaloarea primei de stat neacordată reclamantilor ca urmare a neprezentării documentelor justificative, urmare a nerespectării termenelor de executare a lucrării;

- obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată reprezentate de taxă judiciară de timbru, onorariu avocațial și onorariu expertiză.

Prin încheierea din 01.03.2024, instanța a dispus repunerea cauzei pe rol.

La data de 28.03.2024, pârâtii au depus la dosarul cauzei cerere de renunțare la judecarea cererii reconvenționale.

La termenul de judecată din data de 28.03.2024, instanța a dispus emiterea unei adrese către Parchetul de pe lângă Judecătoria Constanța.

La dosarul cauzei a fost înaintată o copie a dosarului penal nr. 6834/###/P/2021.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Referitor la cererea reconvențională, instanța reține că partea are, în condițiile legii, un drept de dispoziție cu privire la investirea instanței, drept reglementat prin dispozițiile art. 9 C.proc.civ., manifestat inclusiv prin posibilitatea, potrivit art. 406 alin. (1) C.proc.civ., de a renunța la judecarea cauzei oricând, în tot sau în parte, verbal în ședința de judecată ori prin cerere scrisă.

Art. 406 alin. (4) C.proc.civ. prevede că dacă reclamantul renunță la judecată la primul termen la care părțile sunt legal citate sau ulterior acestui moment, renunțarea nu se poate face decât cu acordul expres sau tacit al celeilalte părți. ##### pârâtul nu este prezent la termenul la care reclamantul declară că renunță la judecată, instanța va acorda pârâtului un termen până la care să-

și exprime poziția față de cererea de renunțare. ##### unui răspuns până la termenul acordat se consideră acord tacit la renunțare.

Instanța reține că în cauză pârâții-reclamanți au formulat o cerere de renunțare la judecarea cererii de chemare în judecată verbal, la data de 05.05.2022, reiterând-o în scris la data de 28.03.2024. ##### de poziția procesuală a părților, instanța urmează a lua act de cererea de renunțare la judecată, în condițiile art. 406 alin. (6) C.proc.civ.

În fapt, în urma cererii formulate de către reclamanții #####-##### și #####, Primarul ##### # ##### # 187/27.06.2019 pentru autorizarea lucrărilor de construire pentru locuință Sp+P+M+ împrejmuire, pe terenul situat în #####, com. ##### lui #####, ##### #. La data de 11.07.2019, reclamanții au încheiat cu societatea S.C. ##### S.R.L. contractul de prestări servicii pentru efectuarea serviciilor de diriginte de șantier pentru proiectul menționat.

Reclamantul ##### și pârâta S.C. ##### S.R.L., prin administrator #####, au întocmit contractul pentru plată avans lucrări de execuție din 14.08.2019 (f. 13), având ca obiect construirea locuinței S+P+M la adresa din #####, loc. ##### lui #####. Prin acest contract, constructorul s-a obligat să execute următoarele lucrări: structură beton construcție; zidărie cărămidă exterior + interior la parter și mansardă; acoperiș (structură + astereală); hidroizolație; instalații la nivel de fundație; compactare cu mai mecanic umplutură fundație în casete; terasă + acoperiș și structură stâlpi lemn. Părțile au stabilit că materialele de cofraj și consumabilele vor fi asigurate de constructor, urmând a fi respectat întocmai proiectul tehnic. Valoarea lucrărilor este de 20.000 euro, adică 94.540 lei, din care au fost achitată la data încheierii contractului suma de 1.000 euro și 4.730 lei. Prin contract, părțile au stabilit că plata lucrării se va efectua conform etapelor stabilite, respectiv după întocmirea fiecărui tip de lucrare în parte, indicând și cuantumul sumelor ce urmează a fi achitate.

La data de 25.01.2020, pârâtul ##### a încheiat cu beneficiarul un act adițional (f. 17), prin care a stabilit că lucrarea va fi terminată la stadiul „roșu” la data de 01.04.2020, conform contractului din 14.08.2019. Pârâtul și-a asumat obligația ca, în caz contrar, să restituie suma de bani nejustificată către banca ###, împreună cu dobânzile practice de bancă. Ulterior, la data de 02.06.2020, printr-un alt act adițional, pârâtul ##### și-a asumat obligația de a finaliza lucrările la data de 01.09.2020 (f. 20 d.u.p.).

Analizând cu prioritate, conform art. 248 alin. (1) C.proc.civ., excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei #####, instanța reține că, potrivit art. 36 C.proc.civ., calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății, existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate constituind o chestiune de fond.

În cauza de față, prin cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost modificată, reclamanții au solicitat să se dispună rezilierea contractului de construire din 14.08.2019, obligarea pârâților la restituirea sumei de 4.080 lei și la plata sumei de 12.180 lei, reprezentând contravaloarea primei de stat, ca urmare a nerespectării termenelor de executare a lucrării de către pârâte. În justificarea pretențiilor deduse judecății, reclamanții au invocat existența contractului din 14.08.2019, precum și a înscrisului din 25.10.2020, în cadrul cărora reclamanta ##### nu este parte.

####, din probatoriul administrat, rezultă cu evidență faptul că, deși nu a fost menționată în cuprinsul contractului din 14.08.2019, părții au cunoscut faptul că lucrările de construire contractate au avut ca beneficiar și pe reclamanta ####. În acest sens, instanța are în vedere declarația martorului ####, care a relatat faptul că reclamantii și părătul #### s-au înțeles bine pe perioada executării lucrărilor, cât timp martorul a lucrat ## casa reclamantilor.

Chiar dacă prin răspunsul la interogatoriu, reclamanta #### a recunoscut că nu a semnat niciun înscris care să ateste relația contractuală, aceasta a precizat că i-a solicitat părătului #### să întocmească un contract de mână, documentele fiind semnate de către reclamantul ####. Totodată, instanța observă că atât reclamanta ####, cât și reclamantul #### au formulat către #### S.A. cereri privind contracte de economisire-creditare, societatea bancară menționând că în temeiul contractelor încheiate tranșele de primă de stat solicitate (aferele anilor de economisire #### # ####) au avut valoarea de câte 6.090,24 lei (f. 23, 24).

Conform art. 1178 C.civ., contractul se încheie prin simplul acord de voințe al părților dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. Aceste dispoziții legale reglementează principiul consensualismului, în baza căruia voința juridică este independentă pentru a se manifesta, de forma pe care o îmbracă, precum și de orice alt element exterior.

Prin urmare, instanța reține că probatoriul administrat atestă faptul că și reclamanta #### a fost parte în contractul privind construirea locuinței S+P+M la adresa din ####, loc. #### lui ####, în calitate de beneficiar, alături de reclamantul ####, existând acordul de voință al părților pentru încheierea contractului în sens de negotium, independent de mențiunile cuprinse în contractul pentru plată avans lucrări de execuție din 14.08.2019 (f. 13). #### de aceste considerente, instanța va respinge excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei ####, ca neîntemeiată.

Referitor la excepția lipsei calității procesuale pasive a părătului ####, instanța reține că, prin răspunsul la interogatoriul administrat, acesta a recunoscut faptul că lucrarea de construcție a fost executată în regie proprie, nefiind emise facturi de către societatea al cărui administrator este. În cadrul P.C. elaborat pentru acest obiectiv, se menționează faptul că lucrarea se construiește în regie proprie, iar părătul #### este menționat în calitate de șef șantier. Pe parcursul efectuării lucrărilor de construire, acesta a semnat procese-verbale de verificare și a întocmit înscrise, în calitate de contractor – regie proprie sau de șef șantier.

Totodată, instanța observă că prin înscrisul din 25.01.2020, acesta și-a asumat, în mod direct și în nume propriu, obligații referitoare la contractul din 14.08.2019, respectiv obligația de a finaliza lucrările până la termenul indicat, precum și de a achita anumite sume de bani, în cazul nerespectării acestui termen.

de aceste considerente, instanța va respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a părătului ####, ca neîntemeiată.

Pe fondul cauzei, în drept, instanța are în vedere dispozițiile art. 1270 alin. (1) C.civ., care stabilesc că contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante.

Conform art. 1350 alin. (1) și (2) C.civ., orice persoană trebuie să își execute obligațiile pe care le-a contractat, iar atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți.

Potrivit art. 1516 alin. (1) C.civ., creditorul are dreptul la îndeplinirea integrală, exactă și la timp a obligației. Conform art. 1516 alin. (2) pct. 2 C.civ., atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația și se află în întârziere, creditorul poate, la alegerea sa și fără a pierde dreptul la daune-interese, dacă i se cuvin, să obțină, dacă obligația este contractuală, rezoluțiunea sau rezilierea contractului ori, după caz, reducerea propriei obligații corelative.

Conform art. 1549 alin. (1) C.civ., dacă nu cere executarea silită a obligațiilor contractuale, creditorul are dreptul la rezoluțiunea sau, după caz, rezilierea contractului, precum și la daune-interese, dacă i se cuvin, iar alin. (3) stabilește că, dacă nu se prevede altfel, dispozițiile referitoare la rezoluțiune se aplică și în cazul rezilierii.

Instanța reține că atât rezoluțiunea, cât și rezilierea reprezintă sancțiuni care intervin în cazul neexecutării, de regulă, culpabile a unei obligații contractuale, însă în timp ce rezoluțiunea se aplică contractelor cu executare dintr-o dată, rezilierea este aplicabilă contractelor cu executare succesivă.

Întrucât prin înscrisul întocmit cu ocazia încheierii contractului dintre părți (f. 13-14), s-a stabilit în mod defalcăt prețul pentru fiecare etapă a construirii în parte, instanța constată că sancțiunea ce poate interveni este rezilierea, iar nu rezoluțiunea contractului. În consecință, pentru a se putea dispune rezilierea contractului, instanța trebuie să verifice îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: existența unui contract sinalagmatic încheiat între părți, existența unei neexecutări nejustificate și însemnate din partea debitorului sau a uneia de mică însemnătate, dar cu caracter repetat, punerea în întârziere a acestuia din urmă.

În cauza de față, din probatoriul administrat rezultă că la data de 14.08.2019, între reclamantii ##### și #####, în calitate de beneficiari, și pârâții ##### și S.C. ##### S.R.L., s-a încheiat un contract de antrepriză, având ca obiect construirea locuinței S+P+M la adresa din #####, loc. ##### lui #####, contract ce a fost modificat la data de 25.01.2020 și la data de 22.06.2020.

În acest sens, instanța are în vedere dispozițiile art. 1851 alin. (1) C.civ., conform cărora prin contractul de antrepriză, antreprenorul se obligă ca, pe riscul său, să execute o anumită lucrare, materială ori intelectuală, sau să presteze un anumit serviciu pentru beneficiar, în schimbul unui preț. Astfel, prin raportare la obiectul relațiilor contractuale ale părților și la celelalte clauze inserate în înscrisurile întocmite cu ocazia perfectării contractului, rezultă cu evidență această calificare juridică a raporturilor părților.

În consecință, pentru soluționarea capătului principal al cererii de chemare în judecată, astfel cum a fost modificată, devin incidente și prevederile art. 1872 C.civ., conform cărora beneficiarul are dreptul să obțină rezilierea sau, după caz, rezoluțiunea contractului în cazurile în care, fără justificare: a) respectarea termenului convenit pentru recepția lucrării a devenit vădit imposibilă; b) lucrarea sau serviciul nu se execută în modul convenit și într-un termen stabilit de beneficiar potrivit cu împrejurările, antreprenorul nu remediază lipsurile constatate și nu schimbă pentru viitor modul de executare a lucrării sau serviciului; c) nu se execută alte obligații ce revin antreprenorului potrivit legii sau în temeiul contractului.

Referitor la stadiul de finalizare a lucrărilor, instanța constată că prin actul adițional din data de 25.01.2020, părțile au stabilit un termen limită, respectiv data de 01.04.2020, iar ulterior, 01.09.2020. #####, conform raportului de expertiză tehnică judiciară întocmit de către doamna expert Buhăniță #####, până la data de 04.11.2021 s-au executat următoarele lucrări: lucrările de

fundații din beton armat, umpluturile între fundații, pereții din beton armat la subsolul parțial, placa peste subsol în zona locuinței și parțial în zona teraselor (la terasa din est s-a turnat și betonul aproape integral, iar la terasa din sud s-au executat doar cofrarea și armarea), parțial stâlpii din beton armat de la planșeu (din totalul de 13 bucăți s-au executat integral 10 bucăți, iar 3 bucăți nu sunt betonate), zidurile din cărămidă la parter, cofragul la centurile din beton armat peste pereți parter.

Expertul a stabilit că nu au fost executate următoarele lucrări: scările, inclusiv treptele din beton armat (2 bucăți), placa peste parter, zidul din cărămidă de la scara subsol, mansarda și acoperișul. De asemenea, nu s-a turnat betonul în placă peste parter – în zona terasei din partea de sud, și nici în stâlpii de pe axul 1, între axele A, B și C, nu s-a montat izolația la pereții exteriori subsol pe toată înălțimea, pe laturile de nord și de vest.

În consecință, instanța constată că pârâții nu și-au executat, în mod nejustificat, în termenul stabilit de către părți, în integralitate obligațiile asumate. ##### au invocat existența unor amenințări și presiuni din partea reclamantilor, precum și faptul că întârzierile au fost cauzate de locația terenului, instanța observă că probatoriul administrat nu confirmă, sub nicio formă, aceste susțineri ale pârâților, conform art. 249 C.proc.civ.

Totodată, instanța reține că pârâții au fost puși în întârziere cel mai târziu prin cererea de chemare în judecată, conform art. 1522 alin. (1) și (4) C.civ., însă aceștia nu au înțeles să-și execute obligațiile contractuale nici până la acest moment. În consecință, întrucât reclamantii nu au cerut executarea silită a obligațiilor contractuale, instanța constată că sunt îndeplinite condițiile cerute de lege pentru a se dispune rezilierea judiciară.

de toate aceste considerente, instanța va dispune rezilierea judiciară a contractului privind construirea locuinței S+P+M la adresa din ##### ##### ##, loc. ##### lui #####, ##### ##### ##### ##### ## ##### ## #.08.2019.

Prin cel de-al doilea capăt al cererii de chemare în judecată, astfel cum a fost modificată, reclamantii au solicitat obligarea pârâților la restituirea sumei de 4.080 lei, achitată la data de 03.12.2020.

Conform art. 1554 alin. (3) C.civ., contractul reziliat încetează doar pentru viitor. #####, deși contractul reziliat încetează doar pentru viitor, instanța reține și incidența dispozițiilor art. 1635 alin. (2) C.civ., potrivit căruia ceea ce a fost prestat în temeiul unei cauze viitoare, care nu s-a îndeplinit, este, de asemenea, supus restituirii, afară numai dacă cel care a prestat a făcut-o știind că îndeplinirea cauzei este cu neputință sau, după caz, a împiedicat cu știință realizarea ei.

Din probatoriul administrat rezultă că, la data de 03.12.2020, pârâțul ##### ##### a primit, în temeiul contractului încheiat între părți, suma de 4.000 lei, pentru realizarea lucrărilor constând în zidărie parter, stâlpi parter și terasă exterioară (f. 10 d.u.p.). De asemenea, prin raportul de expertiză s-a constatat că a fost realizată zidăria din cărămidă pentru parter, 10 stâlpi din cei 13 prevăzuți pentru parter și, parțial, terasele exterioare.

Prin urmare, față de lucrările menționate în cuprinsul chitanței de mână din data de 03.12.2020, instanța constată că acestea au fost executate, motiv pentru care nu se impune restituirea sumei primite. Totodată, instanța constată că reclamantii nu au făcut dovada achitării sumei pretins supuse restituirii către pârâta S.C. ##### ## S.R.L., motiv pentru care capătul de cerere formulat în contradictoriu cu aceasta este neîntemeiat.

de toate cele expuse, instanța va respinge capătul de cerere privind restituirea sumei de 4.080 lei achitată la data de 03.12.2020, ca neîntemeiat.

Referitor la capătul de cerere privind obligarea pârâților la achitarea sumei de 12.180 lei, instanța constată că prin înscrisul din data de 25.01.2024, pârâtul ##### și-a asumat obligația de a achita reclamanților suma de bani nejustificată către banca ###, împreună cu dobânzile practicate de bancă, în cazul în care nu va termina lucrarea la stadiul „roșu” la data de 01.04.2020 (f. 17). Ulterior, la data de 02.06.2020, printr-un alt act adițional, pârâtul ##### și-a asumat obligația de a finaliza lucrările la data de 01.09.2020 (f. 20 d.u.p.).

Astfel, chiar dacă pârâtul ##### a negat faptul că, la data încheierii contractului, a cunoscut existența unor credite ale reclamanților sau a unor condiții impuse de către instituția creditoare, prin acest înscris care emană în mod direct de la parte rezultă cu evidență faptul că, pe perioada derulării relațiilor contractuale, acesta a luat cunoștință despre existența contractelor încheiate de reclamanți cu ### S.A.

Totodată, instanța reține că, deși nu s-au depus la dosarul cauzei contractele invocate de către reclamanți în justificarea acestui capăt de cerere, prin înscrisul din 25.01.2020, pârâtul ##### și-a asumat în mod direct obligația de a achita sumele de bani stabilite de către o entitate terță, în ipoteza neexecutării obligațiilor contractuale în termenul convenit de părți, fiind fără relevanță existența ori conținutul eventualelor contracte încheiate între reclamanți și ### S.A.

În acest sens, instanța are în vedere că potrivit art. 1538 alin. (1) C.civ., clauza penală este aceea prin care părțile stipulează că debitorul se obligă la o anumită prestație în cazul neexecutării obligației principale. Art. 1539 C.civ. prevede următoarele: „Creditorul nu poate cere atât executarea în natură a obligației principale, cât și plata penalității, afară de cazul în care penalitatea a fost stipulată pentru neexecutarea obligațiilor la timp și la locul stabilit. În acest din urmă caz, creditorul poate cere atât executarea obligației principale, cât și a penalității, dacă nu renunță la acest drept sau dacă nu acceptă, fără rezerve, executarea obligației”.

Or, înscrisul din 25.01.2020 are natura juridică a unui act adițional prin care părțile stabilesc o clauză penală pentru neexecutarea la termen a obligațiilor de către pârâtul #####, clauză ce poate fi cumulată cu sancțiunea rezilierii contractului. #####, întrucât această clauză penală a fost asumată doar de către pârâtul #####, instanța constată că nu se poate dispune obligarea în solidar a pârâților, capătul de cerere formulat în contradictoriu cu pârâta S.C. ##### S.R.L. fiind, în consecință, neîntemeiat.

În ceea ce privește quantumul sumelor solicitate, instanța observă că prin adresa ## BpL_DSC nr. 342369/12.06.2023 și prin adresa ## BpL_DSC nr. 342368/12.06.2023, emise de ##### S.A., fiecăruia dintre reclamanți li se comunică faptul că tranșele din prima de stat solicitate în baza contractului lor de economisire-creditare (aferele anilor de economisire 2013 – 2018) au avut valoarea de 6.090,24 lei.

Așadar, întrucât din probatoriul administrat a rezultat că pârâtul ##### nu și-a îndeplinit obligația asumată până la termen limită stabilit prin contractul părților, astfel cum acesta a fost modificat, respectiv data de 01.04.2020, iar ulterior, 01.09.2020, instanța constată că acesta datorează fiecărui reclamant suma de 6.090,24 lei, reprezentând contravaloarea clauzei penale.

Pentru toate aceste considerente, instanța va admite în parte cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost modificată, va dispune rezilierea judiciară a contractului privind construirea locuinței S+P+M la adresa din ##### #, loc. ##### lui #####, #####

##.08.2019, îl va obliga pe pârâtul ##### ##### să plătească fiecărui reclamant suma de 6.090,24 lei, reprezentând contravaloarea clauzei penale, respingând în rest cererea, ca neîntemeiată.

Cu privire la cheltuielile de judecată, instanța reține că potrivit art. 453 alin. (2) C. proc. civ., când cererea a fost admisă numai în parte, judecătorii vor stabili măsura în care fiecare dintre părți poate fi obligată la plata cheltuielilor de judecată (...).

Reclamanții au făcut dovada achitării unei taxe judiciare de timbru în cuantum total de 3.993,8 lei (f. 29, 44, 45 vol. I) și a onorariului expertului desemnat în cauză în cuantum de 1.600 lei (f. 171). Astfel, față de soluția ce urmează a fi pronunțată în cauza de față, instanța constată că se impune ca pârâții să plătească reclamanților suma de 4.595,80 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru aferentă primului capăt de cerere (2.995,80 lei – f. 29) și onorariul expertului, iar pârâtul ##### ##### să plătească fiecăruia dintre reclamanți suma de 409,6 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru aferentă ultimului capăt de cerere, prin raportare la cuantumul pretențiilor admise, taxa judiciară de timbru aferentă celui de-al doilea capăt de cerere urmând a rămâne în sarcina reclamanților.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:

Ia act de renunțarea la judecata cererii reconvenționale formulată de pârâții-reclamanți ##### ##### și S.C. ##### S.R.L.- D. în contradictoriu cu reclamanții-pârâți ##### ##### și ##### #####-#####.

Respinge excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei ##### #####, invocată prin întâmpinare, ca neîntemeiată.

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului ##### #####, invocată prin întâmpinare, ca neîntemeiată.

Admite în parte cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost modificată, formulată de reclamanții ##### ##### (CNP #####) și ##### #####-##### (CNP #####) ambii cu domiciliul în Constanța, ##### ##### ##, ##, ##, ##, ##, ##, județul Constanța în contradictoriu cu pârâții ##### ##### (CNP #####) cu domiciliul în #####, ##### ##### ##, ##### ##### ## #.C. ##### S.R.L.-D. cu sediul în Constanța, bld. I.C.Brătianu, nr. 48, ##, ##, ##, ap. biroul 5, județul Constanța ambii cu domiciliul procesual ales în Constanța, ##### ##### ##, ##, ##, ##, ##, ##, județul Constanța.

Dispune rezilierea judiciară a contractului privind construirea locuinței S+P+M la adresa din ##### ##### ##, loc. ##### lui #####, ##### ##### ##### ##### ## ##.08.2019.

Obligă pârâtul ##### ##### să plătească fiecărui reclamant suma de 6.090,24 lei, reprezentând contravaloarea clauzei penale.

Respinge în rest cererea, ca neîntemeiată.

Obligă pârâții să plătească reclamanților suma de 4.595,80 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Hotarâre nr. 8330/2024 din 26.07.2024, cod RJ 863ee769e
(<https://rejst.ro/juris/863ee769e>)

Obligă pârâtul ##### să plătească fiecăruia dintre reclamanți suma de 409,6 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria Constanța.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 26.07.2024.

PREȘEDINTE

#####

GREFIER

#####-#####

Red. #####/ 26.07.2024

Tehnored. ##### T.A.A./ 31.07.2024/ exp.6

Comunicat exp. / 4/