Dosarul nr. 2-22827/2022
2-22151237-12-2-17102022-1

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

Pronunțată public la data de 27 decembrie 2023 în mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanță compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Victor Sandu
Grefieri Titomir Cristina, Vlad Dântu, Diana Blîndu
Cu participarea :
Reprezentantului reclamanților Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia, avocat Ciorbă Sergiu împuternicit în baza mandatelor avocațiale nr. 1359317 din 07 iunie 2022 și nr. 1359318 din 07 iunie 2022;
În lipsa:
Reprezentantului pârâtului Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”

în sediul instanței, în ședință publică în procedură contencioasă a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia către Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect” privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, încasarea sumei și penalităților,

a constatat:

La data de 13.10.2022, reprezentantul reclamanților Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia, Ciorbă Sergiu a depus o cerere de chemare în judecată către Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect” privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, încasarea sumei și penalităților.

În motivarea cererii a invocate că, la data de ***** între pârât în calitate de vânzător și reclamant în calitate de cumpărători a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-540, obiect al căruia îl constituie bunului imobil viitor, care se afla în construcție.

Susține că, conform prevederilor contractuale pârâtul în calitate de profesionist și-a asumat obligația de a construi blocul de locui din care face parte apartamentul nr. 100, situat în mun. Chișinău, str. Nicolae Titulescu, nr. 4a, cu numărul cadastral 0100106.123.01.100, compus din două odăi cu suprafața de *****.p. Conform prevederilor p. 4.1 al contractului nr. 1-540 din ***** prețul apartamentului constituie suma de 57 792 euro.

Menționează că, la data de ***** reclamanții au achitat integral prețul apartamentului în mărime de 57 792 euro echivalentul în lei 1 225 369 conform cursului valutar stabilit de BNM la data plății. Conform prevederilor p. 4.1 al contractului nr. 1-540 din *****, procesul de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea

actelor necesare, impuse prin cerințele legislației în vigoare urma să fie finalizat până la data de 03.06.2021.

Invocă că, pârâtul nu și-a executat obligațiile contractuale și nu a finalizat construcția, adică nu a dat în exploatare imobilului până la data de 03.06.2021.

Astfel, la 19.05.2022 reclamanții au înaintat în adresa Paratului o notificare, care a fost recepționată la data de 23.05.2022, prin care au invocat neexecutarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-540 din ***** și au cerut darea în exploatare a imobilului cel târziu până la data de 30.06.2022. Nici un răspuns la notificarea din 19.05.2022 nu a urmat.

Susține că, la data de 20.06.2022 reclamanții au înaintat pretenție prin care au cerut executarea contractului și achitarea penalității prevăzute de lege, iar la data 07.07.2022 pârâtul a eliberat răspunsul cu nr. 15 prin care a refuzat satisfacerea pretențiilor înaintate.

Tot la data de 07.07.2022 pârâtul a expediat în adresa reclamantului notificarea nr. 13 din 27.06.2022 prin care a cerut reclamantului achitarea restanței la plata prețului apartamentului, restanțe care de fapt nu există.

Menționează că, la data de 22.07.2022 pârâtul a recepționat răspunsul reprezentantului reclamanților prin care a reiterat pretențiile formulate anterior.

Astfel, din luna iunie până în prezent reclamații prin intermediul reprezentantului său au depus efort pentru a ajunge la o tranzacție de împăcare pentru a preveni litigiul în instanță. Inițial pârâtul reprezentat de fondatorul Hangan Igor a fost de acord să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, însă ulterior nu mai răspundea la apeluri și ignora toate mesaje inclusiv același comportament au avut angajații companiei.

Consideră că, urmare a neexecutării contractului reclamanții sunt prejudiciați, din motiv că nu pot dispune de apartament.

Invocă că, conform prevederilor p. 4.1 al contractului nr. 1-540 din 06.04-2021 prețul apartamentului constituie suma de 57 792 euro.

Totodată, la data de ***** reclamanții au achitat integral prețul apartamentului în mărime de 57 792 euro, echivalentul în lei 1 225 369, conform cursului valutar stabilit de BNM la data plății.

Mai mult, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-540 din ***** la blocul de locuit era instalat acoperișul, pereții exteriori ai construcției în care este amplasat apartamentul.

Precizează că, conform prevederilor art. 1173 alin (1) lit. (c) al Codului civil, pârâtul avea dreptul de a încasa de la reclamanți din prețul total al apartamentului de 57 792 euro doar 70% suma ce constituie 40 454,4 euro.

La fel, conform prevederilor art. 1173 alin (2) al Codului civil reclamanții pot cere de la pârât restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depășirea limitelor prevăzute la alin. (1) din articolul menționat, chiar dacă a cunoscut această circumstanță.

Prin urmare, reclamanții au dreptul să pretindă restituirea din contul pârâtului 30% din suma de 57 792 euro, ceea de constituie suma în mărime de 17 337,6 euro.

Invocă că, conform prevederilor p. 5.1 al Contractului, în cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ,

din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01% din valoarea Contratului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2% din costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligator Vânzătorului.

Consideră că prin p. 5.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1- 540 din ***** părțle contractante au derogat de la dispoziția articolului 952 al Codului civil și art. 32 al legii cu privire la protecția consumatorilor, motiv din care urmează să fie constată nulitatea p. 5.1 din contract.

Totodată, conform prevederilor p. 8.3 al Contractului, Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în mod unilateral în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiilor expuse în pct. 5.2., în acest caz Cumpărătorul va fi înștiințat despre decizia Vânzătorului în formă scrisă în termen de cel mult 10 zile anterior rezoluțiunii. În aceste circumstanțe Vânzătorul își rezervă dreptul de a reține 10% din suma achitată de către Cumpărător până la momentul rezoluțiunii, returul și calculul valorii contractuale se efectuează la cursul la care Cumpărătorul a achitat mijloacele bănești și casieria întreprinderii ori pe contul acesteia. Restituirea mijloacelor bănești Cumpărătorului se efectuează de către Vânzător, în termen de trei luni după vânzarea apartamentului respectiv, indicat în pct. 2.1 al prezentului Contract, către o persoană terță. Dacă în decurs a 12 luni apartamentul nu va fi cumpărat de către un terț, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului prețul achitat cu reținerea unei penalități în mărime de 15% din valoarea totală a bunului imobil.

Consideră că, poate fi cu certitudine constatat faptul că pârâtul pe lângă faptul că nu a executat contractul, în activitatea sa aplică practici comerciale abuzive indicând în contracte cu consumatorii clauze abuzive. Pe de o parte contrar legii pârâtul instituie în favoarea reclamanților o penalitate derizorie 0,01% pe zi și o plafonează până la un maxim 2% din suma contractului, iar pe de altă parte își atribuie drepturi care prevalează asupra drepturilor reclamanților.

Invocă că, în speță pârâtul și-a rezervat dreptul de rezoluțiune unilaterală a contractului, dreptul de a reține 10% din prețul imobilului, dreptul de a restitui banii peste 3 luni după vânzarea imobilului, dreptul de aplica o penalitate de 15% din prețul imobilului în cazul în care bunul nu a fost vândut timp de 12 luni.

Consideră că clauzele contractuale menționate mai sus sunt vădit abuzive și încalcă drepturile consumatorilor fiind lovite de nulitate absolută.

Menționează că, din data de 04.06.2021 pârâtul se află în întârzierea executării obligației contractuale, motiv din care reclamanții dețin dreptul de a cere plata penalității din contul pârâtului.

Astfel, pentru perioada de întârziere 04.06.2021-13.10.2022 s-a acumulat o penalitate prevăzută de lege în mărimea de 575 608,32 euro.

Totodată, pentru apărarea drepturilor și intereselor sale legale reclamanții au contractat servicii de asistență juridică oferite de avocatul Ciorbă Sergiu, pentru ce au suportat cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10 000 lei, pe care le pretind spre

încasare din contul pârâtului. La fel, consideră că cheltuielile de asistență juridică sunt reale, necesare și rezonabile motiv din care urmează să fie încasate din contul pârâtului.

Solicită avocatul constatarea nulității absolute a p. 5.1 și 8.3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-540 din *****, încasarea din contul pârâtului SRL "ELINARTPROIECT" în beneficiul reclamanților Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia a sumei de 17 337,6 euro, a penalității de 575 608,32 euro pentru perioada de 04.06.2021-13.10.2022, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

La data de 21.12.2023, reprezentantul reclamanților a depus o cerere de concretizare a cerințelor, prin care a reiterat aceleași circumstanțe și a solicitat constatarea nulității absolute a p. 5.1 liniuța a 5-a din contractul de vânzare- cumpărare nr. 1-540 din *****, constatarea nulității absolute a p. 8.3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1- 540 din *****, încasarea din contul pârâtului SRL "ELINARTPROIECT" în beneficiul reclamanților Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia a sumei de 17 337,6 euro, a penalității legale de 575 608,32 euro pentru perioada de 04.06.2021-13.10.2022, constatarea nulității absolute a p. 5.1 liniuța a 5-a din contractul de vânzare- cumpărare nr. 1-540 din ***** în partea plafonării penalității la 2%, încasarea din contul pârâtului SRL "ELINARTPROIECT" în beneficiul reclamanților Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia a penalității contractuale de 5409,33 euro pentru perioada de 04.06.2021-26.12.2023 și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 000 lei (f.d. 111-114).

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia, avocat Ciorbă Sergiu a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia, pe motivele invocate.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect", fiind citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, nu s-a prezentat, din motive necuoscute instanței.

Audiind opinia participanților la proces, studiind materialele dosarului civil în raport cu temeiurile invocate în acțiunea depusă, instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, „*Probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei*".

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, „*Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al prtenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel*".

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, „*Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*", iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, „*Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor*".

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, „*Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*”.

În conformitate art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, „*La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii*”.

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede „*Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea pricinii*”.

În ședința de judecată, instanța a constatat că, la data de *****, între Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, în calitate de ”Vânzător” și Jereghi Alexandru, în calitate de ”Cumpărător” a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, cu anexă, prin care cumpărătorul și-a asumat obligația de a preda în proprietatea cumpărătorului încăperea (bun viitor) – apartamentul nr. 100, situat în mun. Chișinău, str. Nicolae Titulescu, 4a, cu nr. cadastral 0100106.123.01.100, cu 2 odăi cu suprafața de 68,8 m.p., iar cumpărătorul, la rândul său, și-a asumat obligația de a achita costul imobilului în termenii și condițiile stabilite în contract (f.d. 11-26).

Astfel, în temeiul contractului încheiat, reclamantul Jereghi Alexandru a achitat suma de 57 792 euro, echivalent a sumei 1 225 369,55 lei (f.d. 33).

Tot la data de *****, reclamantul Jereghi Alexandru a înregistrat Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din ***** în Registrul bunurilor imobile, cu titlu provizoriu (f.d. 31-32).

Ulterior, la data de 19.05.2022, reclamantul a expediat în adresa pârâtului o notificare, prin care a solicitat finalizarea procesului de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare până la data de 30.06.2022, care de altfel a fost recepționată la data de 23.05.2022 (f.d. 34, 35).

Mai mult, reclamantul Jereghi Alexandru a expediat în adresa pârâtului o pretenție prin care a solicitat finalizarea procesului de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare până la data de 30.06.2022, reducerea prețului apartamentului cu 15 000 euro și transferarea mijloacelor la cotul său până la data de 30.06.2022, precum și achitarea unei penalități în sumă de 9 263 793,80 lei până la data de 30.06.2022, pentru perioada 04.06.2021 – 16.06.2022, care de altfel a fost recepționată la data de 20.06.2022 (f.d. 37, 38).

Astfel prin răspunsul pârâtului din 27.06.2022, reclamantul Jereghi Alexandru a fost informat despre faptul că, darea în exploatare a blocului locativ va avea loc până la data de 30.12.2022 (f.d. 40).

Prin răspunsul pârâtului din 07.07.2022, Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect” a recunoscut faptul întârzierii de la datele programate inițial pentru darea în exploatare a imobilului și a admis că prin tergiversarea dării în exploatare a imobilului, reclamatului Jereghi Alexandru i s-au cauzat anumite prejudicii, pe care se manifestă să încerce să le compenseze în limitele bunului simț (f.d. 39).

Conform art. 1173 din Codul civil, ”(1) *Plăţile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăşi următoarele limite: a) 5% din preţul total – după înregistrarea provizorie conform art. 1172 alin. (1), dar pînă la finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil; b) 35% din preţul total – după finalizarea fundamentului construcţiei în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din preţul total – după instalarea acoperişului şi a pereţilor exteriori ai construcţiei în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din preţul total – după darea în exploatare a construcţiei în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din preţul total – după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenţii întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.* (2) *Cumpărătorul poate cere vînzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depăşirea limitelor prevăzute la alin.(1), chiar dacă a cunoscut această circumstanţă*”.

În ședința de judecată, instanța a constatat că, la data de *****, între Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, în calitate de ”Vânzător” și Jereghi Alexandru, în calitate de ”Cumpărător” a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, cu anexă, prin care cumpărătorul și-a asumat obligația de a preda în proprietatea cumpărătorului încăperea (bun viitor) – apartamentul nr. 100, situat în mun. Chișinău, str. Nicolae Titulescu, 4a, cu nr. cadastral 0100106.123.01.100, cu 2 odăi cu suprafața de 68,8 m.p., iar cumpărătorul, la rândul său, și-a asumat obligația de a achita costul imobilului în termenii și condițiile stabilite în contract.

Potrivit pct. 3.1 din contractul încheiat, prețul imobilului constituie 57 792 euro, iar cumpărătorul poate cere vânzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul Contractului cu depășirea limitelor prevăzute, conform art. 1173 alin. (1) chiar dacă a cunoscut această circumstanță.

Mai mult, instanța atestă că la data de 06.04.2022, reclamantul a achitat integral costul bunului imobil procurat, fapt ce se confirmă prin chitanța anexată.

La fel, instanța menționează că, potrivit acțiunii, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-540 din ***** la blocul de locuit era instalat acoperișul, pereții exteriori ai construcției în care este amplasat apartamentul, fapt care însă nu a fost negat sau combătut de către pârât.

Totodată, raportând norma vizată la prețul bunului imobil procurat și gradul de finalizare a bunului imobil vizat, instanța reține că, la momentul semnării Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, reclamantul urma a achita nu mai mult de 40 454,40 euro.

Luând în considerație cele invocate supra, instanța reiterează că, reclamanții sunt îndreptățiți de a solicita încasarea din contul pârâtului a sumei de 17337,6 euro, ce constituie diferența între suma achitată de Jereghi Alexandru la procurarea apartamentului cu nr. 100, situat în mun. Chișinău, str. Nicolae Titulescu, 4a, cu nr. cadastral 0100106.123.01.100 și suma care efectiv urma a fi achitată de către acesta, conform prevederilor art. 1173 Cod civil.

Conform art. 952 din Codul civil, ”*Penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă şi nici micşorată anticipat prin acordul părţilor*”.

Conform art. 1170 din Codul civil, ”(1) *Dispozițiile prezentului articol și ale art. 1171-1176 se aplică contractului de vînzare-cumpărare prin care vînzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.* (2) *Orice clauză care derogă de la dispozițiile prezentei secțiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcție este lovită de nulitate absolută*”.

Conform art. 329 din Codul civil, ”(1) *În contractele cu consumatorii sînt nule clauzele abuzive, precum și clauzele prin care se derogă de la dispozițiile legale de la care este interzis a se deroga în detrimentul consumatorului (nulitatea de protecție).* (2) *Nulitatea de protecție operează doar în măsura în care avantajează consumatorul*”.

Potrivit pct. 5.1 din Contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, ”*În cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ, din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01 (zero virgulă zero unu) % din valoarea Contractului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2 (două) % din costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligațiilor Vânzătorului*”.

Potrivit pct.8.3 din același contract, ”*Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în mod unilateral în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiunilor expuse în pct. 5.2. În acest caz Cumpărătorul va fi înștiințat despre decizia ”Vânzătorului” în formă scrisă în termen de cel puțin 10 zile anterior rezoluțiunii. În aceste circumstanțe ”Vânzătorul” își rezervă dreptul de a retine 10% din suma achitată de către ”Cumpărător” până la momentul rezoluțiunii, returul și calculul valorii contractuale se efectuează la cursul la care ”Cumparatorul” a achitat mijloacele bănești în casieria întreprinderii ori pe contul acesteia. Restituirea mijloacelor bănești ”Cumpărătorului” se efectuează de către , ”Vânzător”, în termen de trei luni după vânzarea apartamentului respectiv, indicat în pct. 2.1 al prezentului Contract, către o persoană terță. Dacă în decursul a 12 luni apartamentul nu va fi cumpărat de către un terț, Vânzătorul va restitui Cumpărătorulul prețul achitat cu reținerea unei penalități în mărime de 15 (cincisprezece) % din valoarea totală a bunului imobil*”.

La caz, instanța reține că, clauzele incluse la pct. 5.1 și 8.3 din Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, avantajează vânzătorul și diminuează din obligațiile acestuia în raport cu clauzele impuse cumpărătorului, în situații similare, ceea ce se deduce inclusiv din prevederile pct. 5.2 din același contract.

Pe cale de consecinţă raportând situaţia de fapt la normele de drept material citate, instanța de judecată atestă că clauzele contractuale expuse supra nu sunt compatibile cu principiile de bază (esenţiale) ale reglementărilor legale.

Astfel, ținând cont de cele menţionate supra, instanța reţine că, clauzele contractuale nominalizate, sunt abuzive, deci nule de drept.

Potrivit art. 21 din Legea privind protecția consumatorului, ”(2) *Dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opţional: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă şi să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), şi să ceară reducerea preţului pentru serviciu (lucrare)*”.

Potrivit art. 32 din aceeași lege, ”(2) *În cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 (16), de începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 2% din preţul serviciului (lucrării)*”.

În speță, instanța reține că, deși conform pct. 4.1 a Contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, pârâtul și-a asumat obligația de a finaliza procesul de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare până la data de 03.06.2021, nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, or probe ce ar confirma contrariul, nu au fost prezentate.

Conform art. 942 din Codul civil, ”(1) *Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate)*”.

Mai mult, deși prin notificarea din 19.05.2022 și pretenția din 16.06.2022, reclamantul a solicitat finalizarea procesului de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare până la data de 30.06.2022, care de altfel au fost recepționate de către pârât, ultimul le-a lăsat fără curs.

Totodată, prin răspunsul pârâtului din 27.06.2022, reclamantul Jereghi Alexandru a fost informat despre faptul că, darea în exploatare a blocului locativ va avea loc până la data de 30.12.2022, iar prin răspunsul pârâtului din 07.07.2022, ultimul a recunoscut circumstanțele invocate de reclamant prin notificările expediate.

La fel, reieșind din calculul prezentat de către reclamanți, penalitatea contractuală pentru perioada 04.06.2021 – 26.12.2023, constituie 5409,33 euro.

Luând în considerație cele invocate supra, instanța reiterează că, pârâtul nu și-a executat obligațiile asumate prin Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din *****, fapt recunoscut nemijlocit de către acesta, ceea ce întemeiază cerința reclamanților privind încasarea penalității, urmând a fi încasat din contul pârâtului în beneficiul reclamanților a sumei de 5409,33 euro (cinci mii patru sute nouă euro și 33 eurocenți) convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii cu titlu de penalitate contractuală pentru perioada 04.06.2021 – 26.12.2023.

Conform art. 32 din Legea privind protecția consumatorilor, ”(2) *În cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 (16), de începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul*

(executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 2% din preţul serviciului (lucrării)".

Totodată, instanța remarcă că, reclamanții au solicitat și încasarea din contul pârâtului SRL "ELINARTPROIECT" a penalității legale de 575 608,32 euro pentru perioada de 04.06.2021-13.10.2022.

Instanța reiterează că, reclamanții eronat au interpretat prevederile legale or penalitatea în mărime de 2 % se calculează din prețul bunului și nicidecum pentru fiecare zi de întârziere după cum pretind reclamanții.

Luând în considerație cele invocate supra instanța o apreciază neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă cerința reclamanților privind încasarea penalității legale în sumă de 575608,32 euro pentru perioada de 04.06.2021 – 13.10.2022.

Conform art. 96 CPC, "(1*) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat*".

La caz, instanța atestă faptul că în cadrul examinării litigiului nominalizat, reclamanții au fost reprezentați de avocatul Ciorbă Sergiu, fapt ce se confirmă prin mandatul seria MA nr. 1359318 din 07.06.2022 și seria MA nr. 1359317 din 07.06.2022 (f.d. 2-3).

Totodată, reieșind din Bonul de plată seria WL nr. 944886 din 09.06.2022, pentru serviciile de asistență juridică oferite de avocat, s-a achitat suma de 10 000 lei (f.d. 10).

Astfel, raportînd prevederile legale la situația din speță, solicitările înaintate în partea dată, precum și faptul că, cerințele reclamanților au fost admise parțial, instanța consideră pretenția privind încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică ca fiind întemeiată parțial, urmând a încasa din contul pârâtului suma de 8 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Conform art. 85 CPC, " (1) *De taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc: a) de protecţie a drepturilor consumatorilor*".

Conform art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat nr. 1216-XII din 03 decembrie 1992, *pentru cererile de chemare în judecată, privitor la litigiile cu caracter patrimonial, taxa de stat constituie 3% din valoarea acţiunii sau din suma încasată, dar nu mai puţin de 150 lei şi nu mai mult de 25000 lei de la persoanele fizice şi nu mai puţin de 270 lei şi nu mai mult de 50000 lei de la persoanele juridice, iar pentru alte cereri de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial – 500 %.*

Astfel, instanța de judecată în contextul raționamentelor expuse va încasa din contul pârâtului Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect", taxa de stat în mărime de 13070,76 lei, de la achitarea căreia au fost scutiți reclamanții, în virtutea legii.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată, –

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia către Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect” privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, încasarea sumei și penalităților.

Se constată nulitatea absolută a pct.5.1 cu următorul conținut „- în cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ, din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01 (zero virgulă zero unu) % din valoarea Contractului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2 (două) % din costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligațiilor Vînzătorului.” și pct. 8.3 cu următorul conținut „8.3. Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în mod unilateral în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiunilor expuse în pct. 5.2. În acest caz Cumpărătorul va fi înștiințat despre decizia ”Vânzătorului” în formă scrisă în termen de cel puțin 10 zile anterior rezoluțiunii. În aceste circumstanțe „Vânzătorul” își rezervă dreptul de a reține 10% din suma achitată de către ”Cumpărător” până la momentul rezoluțiunii, returul și calculul valorii contractuale se efectuează la cursul la care „Cumpărătorul” a achitat mijloacele bănești în casieria întreprinderii ori pe contul acesteia. Restituirea mijloacelor bănești „Cumpărătorului” se efectuează de către ”Vânzător”, în termen de trei luni după vânzarea apartamentului respectiv, indicat în pct 2.1 al prezentului Contract, către o persoană terță. Dacă in decursul a 12 luni apartamentul nu va fi cumpărat de către un terț, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului prețul achitat cu reținerea unei penalități în mărime de 15 (cincisprezece) % din valoarea totală a bunului imobil.” din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-540 din *****, încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, IDNO: 1010600009685, cu sediul în mun.Chișinău, str. Titulescu nr. 4A, reprezentată de cet. Suruceanu Olesea, care a acționat în baza procurii nr. 2-254 din 20.01.2021, autentificată de către notarul Sternioală Elena și Jereghi Alexandru, IDNP: 0962803012270, domiciliat în mun.Chișinău, str. Trei Crai nr. 6.

Se încasează în beneficiul lui Jereghi Alexandru, IDNP: 0962803012270, și Jereghi Natalia, IDNP: 0971508424680, domiciliați în mun.Chișinău, str. Trei Crai nr. 6, de la Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, IDNO: 1010600009685, cu sediul în mun.Chișinău, str. N.Titulescu nr. 4A, suma de 17337,6 euro (șaptesprezece mii trei sute treizeci și șapte euro și 06 eurocenți) convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii, suma de 5409,33 euro (cinci mii patru sute nouă euro și 33 eurocenți) convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii cu titlu de penalitate contractuală pentru perioada 04.06.2021 – 26.12.2023 și suma de 8000 lei (opt mii lei) cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

În rest cererea de chemare în judecată înaintată de Jereghi Alexandru și Jereghi Natalia către Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect” privind încasarea penalității legale în sumă de 575608,32 euro pentru perioada de 04.06.2021 – 13.10.2022 și compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime ce depășește cuantumul acordat reclamanților în prezentul proces, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Se încasează în în Bugetul de Stat al Republicii Moldova de la Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, IDNO: 1010600009685, cu sediul în mun.Chişinău, str. N.Titulescu nr. 4A, suma de 13070,76 lei (treisprezece mii șaptezeci lei și 76 bani) cu titlu de taxă de stat aferentă cererii de chemare în judecată, de la care reclamanții au fost scutiți în virtutea legii.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul Victor Sandu