Dosarul nr. 2-25756/22 /2-12-2-1538-14012019/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

24 ianuarie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Angela Ciubotaru
Grefier Ionela Ceborciu,
Cu participarea:
Reprezentantul reclamantului Jereghi Anatolie
În lipsa:
Administratorului SRL ”Rolina Grup”, Vacarciuc Lilia, Beț Andrei, Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, ASP, APCSP, legal citați.

a examinat în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vacarciuc Lilia, Beț Andrei împotriva ”Rolina – Grup” SRL, Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, intervenient accesoriu Instituția publică Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de investiții ***** din 04.03.2017, radierea dreptului de proprietate, încasarea penalității legale pentru nesoluționarea în termen a neconformității serviciului prestat, încasarea sumei ce constituie îmbogățire nejustificată, interzicerea tulburării iminente și curente a posesiei și folosinței parcării prin parcarea, staționarea mijlocului de transport sau prin orice altă metodă, care face imposibilă intrarea/ieșirea din parcare cu mijlocul de transport și compensarea cheltuielilor judiciare, instanța

a constatat,

La data de 03 ianuarie 2019, Vacarciuc Lilia și Beț Andrei, prin intermediul avocatului Jereghi Anatolie a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu răspundere limitată „Rolina-Grup”, intervenienți principali Ilievici Daniela și Ilievici Sergiu, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău și Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la constatarea nulității contractului privind investițiile în construcția ***** din 04 martie 2017 încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Rolina-Grup” și Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, radierea înscrierii în registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată (f. d 4-10, volumul I).

Conform fișei de repartizare, cererea de chemare în judecată a fost repartizată Judecătorului Cornelia Vîrlan la data de 05 ianuarie 2019 (f. d 1, volumul I) fiind primită în procedură la data de 11 ianuarie 2019 (f. d 54, volumul I).

Potrivit hotărârii Consiliului Superior al Magistraturii nr. 242/14 din 02 iulie 2019 a fost acceptată cererea de demisie a judecătorului Cornelia Vârlan din funcția deținută.

Astfel, conform încheierii din data de 13 august 2019, emisă de către președintele interimar al Judecătoriei Chișinău, Aliona Miron, a fost dispusă redistribuirea cauzei nr. 2 395/19 la cererea de chemare în judecată depusă de Vacarciuc Lilia, Bețt Andrei către „Rolina-Grup" SRL privind constatarea nulității actului juridic, aleatoriu, prin intermediul PIGD, unui alt judecător specializat în materie civilă, pentru examinare (f. d 97, volumul I).

Conform fișei de repartizare, cererea de chemare în judecată a fost repartizată Judecătorului Irina Țonov la data de 19 august 2019 (f. d 98, volumul I) și primită în procedură contencioasă la data de 20 septembrie 2019 (f. d 99, volumul I).

La data de 06 octombrie 2020 de către Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei a fost depusă o cerere de concretizare a pretențiilor înaintată împotriva Societății cu răspundere limitată „Rolina-Grup", intervenienți principali Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței, prin intermediul căreia a înaintat următoarele solicitări: constatarea nulității contractului privind investițiile în construcția ***** din 04 martie 2017 încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Rolina-Grup" și Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, radierea din Registrul Bunurilor Imobile deținut de Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate, încasarea din contul pârâtului „Rolina-Grup" SRL în beneficiul reclamantului Vacarciuc Lilia a sumei de 227 400 euro, cu titlu de penalitate pentru nesoluționarea în termen de 14 zile a neconformității serviciului prestat, încasarea din contul pârâtului „Rolina-Grup" SRL în beneficiul reclamantului Bețt Andrei a sumei de 189 500 euro, cu titlu de penalitate pentru nesoluționarea în termen de 14 zile a neconformității serviciului prestat, interzicerea tulburării iminente a posesiei și folosinței parcării ***** situate la subsolul blocului amplasat în mun. Chișinău, *****, nr. cadastral *****, încasarea cheltuielilor de judecată (f. d 148- 155, volumul I).

Corespunzător, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 01 februarie 2022, a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în

judecată înaintată de Vacarciuc Lilia și Beț Andrei, prin intermediul avocatului Jereghi Anatolie, împotriva Societății cu răspundere limitată „Rolina-Grup”, intervenienți principali Ilievici Daniela și Ilievici Sergiu, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău și Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la constatarea nulității contractului privind investițiile în construcția ***** din 04 martie 2017 încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Rolina-Grup” cu Ilievici Daniela și Ilievici Sergiu, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, încasarea din contul SRL „Rolina-Grup” în beneficiul reclamantei Vacarciuc Lilia a sumei de 227400 (două sute douăzeci și șapte mii patru sute) euro cu titlu de penalitate și suma de 189500 (una sută optzeci și nouă mii cinci sute) euro în beneficiul lui Beț Andrei cu titlu de penalitate, interzicerea tulburării iminente a posesiei și folosinței parcării nr.***** situate la subsolul blocului locativ amplasat în mun.Chișinău, *****, cu nr. cadastral ***** și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat în mod solidar, de la Vacarciuc Lilia și Beț Andrei, la bugetul de stat, taxa de stat, în sumă de 300 (trei sute) lei (f. d 228, volumul I).

La data de 02 februarie 2022, avocatul Jereghi Anatolie în interesele apelanților Vacarciuc Lilia și Beț Andrei, a depus cerere de apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi decizii prin care să fie admisă integral acțiunea (f. d 232 234, volumul I).

Respectiv, conform deciziei din data de 10 noiembrie 2022 emisă de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de avocatul Jereghi Anatolie în interesele apelanților Vacarciuc Lilia și Beț Andrei. S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 01 februarie 2022, emisă la cererea de chemare în judecată depusă de Vacarciuc Lilia și Beț Andrei, prin intermediul avocatului Jereghi Anatolie, împotriva Societății cu răspundere limitată „Rolina-Grup”, intervenienți principali Ilievici Daniela și Ilievici Sergiu, intervenienți accesorii IP Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral teritorial Chișinău și Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la constatarea nulității contractului privind investițiile în construcția ***** din 04 martie 2017 încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Rolina-Grup” și Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, radierea înscrierii în registrul bunurilor imobile, încasarea penalității, interzicerea tulburării iminente a posesiei și folosinței parcărilor ***** situate la subsolul blocului locativ și compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea

cauzei spre rejudecare în aceeași instanţă, în alt complet de judecată (f. d 81-91, volumul II).

La data de 21 noiembrie 2022, cererea de chemare în judecată înaintată de către Vacarciuc Lilia și Beț Andrei, a fost repartizată Judecătorului Angela Ciubotaru (f. d 94, volumul II) și acceptată în procedură contencioasă la data de 22 noiembrie 2022 (f. d 95-96, volumul II).

La data de 06 martie 2024 de către avocatul Jereghi Anatolie, în interesele reclamanților Vacarciuc Lilia, Beț Andrei a fost înaintată o cerere privind intervenirea în calitate de copârâți a cet. Ilivici Daniela și Ilievici Sergiu (f. d 124-125, volumul II).

Astfel, conform încheierii protocolare din data de 06 martie 2024, a fost admisă cererea avocatului reclamanților cu privire la atragerea în proces în calitate copârâți pe Ilivici Daniela și Ilievici Sergiu (f. d 127, volumul II).

În cadrul ședinței de judecată din data de 12 aprilie 2024 de către avocatul Jereghi Anatolie, în interesele reclamanților Vacarciuc Lilia, Beț Andrei a fost înaintată o cerere de concretizare a pretențiilor formulată împotriva pârâților Societatea cu răspundere limitată „Rolina-Grup”, Ilivici Daniela și Ilievici Sergiu, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței (f. d 129-137, volumul I), prin intermediul căreia a formulat următoarele pretenții:

*- Constatarea nulității absolute a contractului privind investițiile în construcția ***** din 04.03.2017, încheiat între SRL "Rolina - Grup" și Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu;*

- Radierea din Registrul bunurilor imobile deținut de Serviciu Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate;

- Încasarea din contul pârâtului SRL „Rolina-Grup” în beneficiul reclamantului Vacarciuc Lilia a sumei de 227400 euro, cu titlu de penalitate, pentru nesoluționarea în termenul de 14 zile, a neconformității serviciului prestat

- Încasarea din contul pârâtului SRL „Rolina- Grup” în beneficiul reclamantului Beț Andrei a sumei de 189500 euro, cu titlu de penalitate, pentru nesoluționarea în termenul de 14 zile, a neconformității serviciului prestat.

- Încasarea din contul pârâtului SRL „Rolina-Grup” în beneficiul reclamantei Vacarciuc Lilia a sumei de 1812 euro care constitui echivalentul a 6.95 m^2, ce constituie îmbogățirea nejustificată;

- Încasarea din contul pârâtului SRL „Rolina-Grup” în beneficiul reclamantului Beț Andrei a sumei de 1510 euro care constitui echivalentul a 6.95 m^2, ce constituie îmbogățirea nejustificată.

*- Interzicerea lui Ilievici Daniela și Ilievici Sergiu a tulburării iminente și curente a posesiei și folosinței parcării ***** situate la subsolul blocului amplasat în mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** prin interzicerea blocării intrării/ieșirii (accesului) în parcarea ***** și 7 prin: parcarea, staționarea mijlocului de transport sau prin orice altă metodă, care face imposibilă intrarea/ieșirea din parcarea ***** și 7 cu mijlocul de transport;*

- Încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform încheierii protocolare din data de 12 aprilie 2024 cererea cu privire la concretizarea pretențiilor a fost anexată la materialele dosarului (f. d 139).

Argumentele reclamanților Vacarciuc Lilia și Beț Andrei

În motivarea acțiunii depuse, reclamanții susțin că la data de 11 august 2015, între SRL "Rolina-Grup" reprezentată de către administratorul Petru Bumbu, care activează în baza statutului cu licența nr. 5781/04 din 12.08.2004 și Vacarciuc Lilia**,** în calitate de beneficiar, a fost semnat contractul investițional nr. 7/01, privind construcția spațiului locativ.

Reclamanții informează că contractul investițional nr. 7/01, privind construcția spațiului locativ, la data de 12.08.2015 cu nr. 131120 a fost notat la oficiul Cadastral Teritorial OCT Chișinău.

Ulterior, aceștia indică că la data de 11 august 2015, între SRL "Rolina-Grup" reprezentată de către administratorul Petru Bumbu, care activează în baza statutului cu licența nr. 5781/04 din 12.08.2004 și Beț Andrei născut la 25.07.1986 în calitate de beneficiar, a fost semnat Contractul investițional nr. 6/01, privind construcția spațiului locativ.

Astfel, susțin reclamanții că contractul investițional nr. 6/01, privind construcția spațiului locativ, la data de 27.06.2016 cu nr. 0100/16/87062 a fost notat la oficiul Cadastral Teritorial OCT Chișinău.

Potrivit reclamanților, conform pct. 1.1 al Contractelor nr. 7/01 și 6/01, societatea la comanda beneficiarului organizează și efectuează proiectarea și construcția parcării nr.7 și respectiv nr.6, și blocul locativ unde este amplasată parcarea, iar beneficiarul achită costul obiectului imobiliar comandat (parcare), specificat în art 1.2. al contractului.

Într-o altă ordine de idei, Vacarciuc Lilia și Beț Andrei au menționat că potrivit pct. 1.2. al contractului nr. 7/01 și 6/01, care face trimitere la caracteristica tehnică a parcărilor comandate, parcările cu nr. 7 și 6 se află în subsolul blocului situat în mun. Chișinău, str. lazului nr. cadastral *****, cu suprafața de 23 m.p. fiecare, iar procentul din condominiu constituie 11.5656 %.

Reclamanții au notat că, potrivit pct. 2.1. al Contractului nr. 6/01, costul parcării constituie suma de 5000 euro**,** iar costul parcării cu nr. 7 este de 6000 euro.

La fel, reclamanții au mai menționat că la data de 17 ianuarie 2014, beneficiarul Vacarciuc Lilia și-a onorat obligația pecuniară de a achita prețul parcării în mărime de 6000 euro, pentru 23 m^2, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare din 17 ianuarie 2014.

În acest context, reclamanții au declarat că la data de 11 august 2015, beneficiarul Bețt Andrei și-a onorat obligația pecuniară de a achita prețul parcării în mărime de 5000 euro, pentru 23 m^2., fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare din 11 august 2015.

Totodată Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei au atras atenția asupra faptului că potrivit pct. 3.1. lit. (1) al contractelor nr. 7/01 și 6/01, compania garantează că, la data recepției finale, lucrările la obiectul imobil are calitățile stipulate în contract, și nu este afectat de abateri care ar diminua sau chiar anula valoarea sau posibilitatea de utilizare conform condițiilor normale de folosire sau a celor stipulate în contract.

Ulterior, reclamanții susțin că de către aceștia a fost constatat că societatea SRL "Rolina- Grup", prin transmiterea în proprietate a unei porțiuni din subsol, pentru parcarea a altor 2 automobile, a îngrădit accesul reclamanților Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei la parcările sale, fapt care face a fi imposibilă folosirea după destinație a parcării, din motivele expuse supra.

După cum menționează reclamanții, la data de 18.06.2018**,** li-a fost eliberat de către Agenția Servicii Publice, Serviciu Cadastral teritorial Chișinău, certificatul din registrul bunurilor imobile, potrivit căruia în baza actului de transmitere - primire ***** din 05.06.2017 și contractul privind investițiile în construcție (parcarea *****) din 04.03.2017, cet. Ilievici Daniela șl Ilievici Sergiu au obținut dreptul de proprietate asupra parcării ***** din blocul locativ situat pe str. lazului ***** mun. Chișinău.

Respectiv, reclamanții învederează că prin actul de constatare întocmit de către executorul judecătoresc Tuceacov Eduard, s-a constatat că prin parcarea automobilului în parcarea *****, se îngrădește accesul reclamanțllor la bunurile lor imobile și anume parcarea cu nr. 7 și 6.

În circumstanțele descrise Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei sunt de părerea că de către SRL "Rolina-Grup**"** prin constituirea unui bun imobil separat cum este parcarea cu *****, pentru care a fost încheierea contractului privind investițiile în construcții ***** din 04.03.2017, au fost încălcate prevederile art. (7) a Legii Nr. 354 din 28.10.2004 cu privire Ia formarea bunurilor imobile.

La fel, reclamanții au mai menționat că potrivit planului construcției, locul unde este amplasată parcarea cu ***** nu este destinată pentru formarea unei construcții (parcări), ori prin această se blochează accesul la parcarea cu nr. 7 și 6 care aparțin reclamanților.

Astfel, susțin reclamanții că actul juridic și anume contractul privind investițiile în construcție ***** din 04.03.2017 dintre SRL „Rolina-Grup" și Ilievici Daniela Ilievici Sergiu, care are drept obiect proiectarea și construcția parcării cu *****, este lovit de nulitate absolută, în conformitate cu prevederile art. 220 Cod civil.

După cum menționează reclamanții, prin încheierea contractului privind investițiile în construcții (parcarea *****) din 04.03.2017, prin care SRL „Rolina-Grup" a efectuat proiectarea și construcția parcării *****, contrar prevederilor legale prevăzute la art. (7) a Legii Nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, prin care a îngrădit accesul la bunurile imobile ce aparțin reclamanților, din care motiv ultimii nu pot să se folosească de aceste bunuri imobile (parcarea cu nr.7 și 6), astfel fiindu-le încălcat dreptul la proprietatea privată și anume dreptul de posesie, folosință după destinație a parcărilor cu nr. 7 și 6, fiindu-le blocat accesul la bunul său imobil, prin construcția parcării cu *****.

Respectiv, reclamanții susțin că se află în situația în care având dreptul de proprietate asupra unui bun imobil, nu pot să dispună de acesta, nu pot să se folosească de aceste bunuri după destinație, din cauza existenței unui alt act juridic lovit de nulitate absolută, prin care a fost proiectat și construit, contrar normelor legale un alt bun imobil prin folosirea căruia de către un terț, este îngrădit accesul la bunurile lor.

În același timp reclamanții indică că prin construcția parcării cu ***** le sunt încălcate și drepturile consumatorului.

Respectiv, aceștia consideră că instanța de judecată urmează să rețină că prin încheierea contractului de investiții în construcții (parcarea nr.5) din 04.03.2017 , a cărui nulitate se solicită, a fost încălcat dreptul reclamanților în calitatea lor de consumatori, or, ultimii nu pot să se folosească după destinația de bunurile lor prin faptul că pârâtul a transmis un bun (atât parcarea cu *****, *****) care nu corespund cerințelor contractuale precum și celor legale, cu referire la modul de formarea bunurilor imobil, menționate mai sus.

Din aceste raționamente, reclamanții informează că la data de 20.08.2018 a fost expediată pârâtului o reclamației privind remedierea serviciului necorespunzător, solicitând remedierea deficiențelor bunului (parcarea cu nr. 7 și 6) și înlăturarea piedecilor pentru a putea fi utilizat conform destinației. Cu părere

de rău de către pârât nu s-a dat curs acestei reclamații, de altfel aceiași atitudine a fost și față de cererea prealabilă din 20.06.2018.

Informează reclamanții că din considerentul că, pârâtul nu a remediat deficiențele serviciului și a bunului transmis, aceștia la data de 18.09.2018 s-au adresat cu plângere către Agenția Pentru Protecția Consumatorului.

Astfel, informează că potrivit răspunsului Agenției Pentru Protecția Consumatorului nr. 27/09 - 416 din 26.11.2018, s-a constatat încălcarea prevederilor pct. 3.1 lit. 1 din contractul de investiției, or, obiectul contractului, și anume parcarea cu nr. 7 și 6 nu pot fi exploatate din considerentul că, spațiul de intrare și ieșire în parcare este blocat de automobilul parcat în zona de parcare cu *****, fapt ce face imposibil ca obiectele ce aparțin consumatorilor Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei să fie imposibil de exploatat.

Totodată Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei informează că prin procesul verbal de constatare a faptelor și stării de fapt, întocmit de executorul judecătoresc la data de 14 septembrie 2018, s-a constat faptul că ambele parcări cu ***** în total au suprafața de 31,1 m^2.

În această ordine de idei, reclamanții susțin că executorul SRL ,,Rolina-Grup" a transmis beneficiarului Vacarcluc Lilia și Bețt Andrei un bun care nu corespunde nici după suprafața contractată.

După cum menționează reclamanții, potrivit pct. 1.2. al contractului nr. 7/01 și 6/01, care face trimitere la caracteristica tehnică a parcărilor comandate, parcările cu nr. 7 și 6 se află în subsolul blocului situat în mun. Chișinău, str. lazului nr. cadastral *****, cu suprafața de 23 m.p. flecare, iar procentul din condominiu constituie 11.5656 %.

În acest context, reclamanții informează că la data de 16.08.2018 pârâtului SRL ,,Rolina- Grup" i-a fost expediată reclamație privind remedierea serviciului necorespunzător, solicitând remedierea deficiențelor bunului (parcarea cu nr. 7 și 6), reclamația fiind recepționată de către pârât la data de 20.08.2018 și lăsată fără nici un răspuns de către pârât.

În circumstanțele descrise, Vacarcluc Lilia și Bețt Andrei concluzionează că potrivit circumstanțelor de fapt se constată că pârâtul SRL ,,Rolina-Grup" în calitatea sa de executor nu și-a onorat obligațiunile contractuale și a transmis reclamanților un bun care nu corespunde după suprafața contractată.

Suplimentar, reclamanții consideră că în baza prevederilor art. 32 a Legii privind protecția consumatorilor (în vigoare la data predării bunului 09.08.2027), la data de 01.10.2020, pârâtul SRL ,,Rolina-Grup", urmează să achite o penalitate de 227 400 euro, (6000 euro x 5% x 758 zile = 227400 euro (03.09.2018 - 01.10.2020

= 758 zile), pentru nesoluționarea în termenul de 14 zile, a neconformității serviciului prestat, or, după cum s-a constat potrivit contractului nr. 6/01 din 11 august 2015, pârâtul s-a obligat față de Vacarciuc Lilia, să organizeze și efectueze proiectarea și construcția parcării nr. 7 cu suprafața de 23 m^2.

Totodată, reclamanții susțin că pârâtul SRL ,,Rolina-Grup", urmează să achite o penalitate de 189 500 euro, (5000 euro x 5% x 758 zile = 189500 euro / 03.09.2018-01.10.2020 = 758 zile), pentru nesoluționarea în termenul de 14 zile, a neconformității serviciului prestat, or, după cum s-a constat potrivit contractului nr. 7/01 din 11 august 2015, pârâtul s-a obligat față de Bețˇ Andrei, să organizeze și efectueze proiectarea și construcția parcării nr. 6 cu suprafața de 23 m^2. Iar potrivit procesului verbal de constare a faptelor și stării de fapt, întocmit de executorul judecătoresc ambele parcări ***** în total au suprafața de 32.1 m^2.

Respectiv, reiterează că pârâtul SRL ,,Rolina Grup" contrar obligațiunilor contractuale a transmis reclamanților Vacarciuc Lilia și Bețˇ Andrei parcările cu suprafața de 16,05 m^2 în loc de 23 m^2.

Inter alia reclamanții au evidențiat că pârâta ,,SRL Rolina-Grup" urmează să-i restituie reclamantei Vacarciuc Lilia suma de 1812 euro care constitui echivalentul a 6.95 m^2 ((23m^2 - 16.05 m^2 = 6.95m^2 (6000 euro: 23m^2 = 260.86 euro/m^2)); (6.96 m^2x 260.86 euro/m^2 =1812 euro).

Subsecvent, reclamanții susțin că pârâta SRL ,,Rolina-Grup" urmează să-i restituie reclamantului Bețˇ Andrei suma de 1510 euro care constitui echivalentul a 6.95 m^2 ((23m^2 - 16.05 m^2 = 6.95m^2 (5000 euro: 23m^2 =217.39 euro/m^2) (6.96 m^2x 217.39 euro/m^2 = 1510 euro).

În final, reclamanții au punctat că în speță se constată că pârâta SRL ,,Rolina-Grup" a obținut o îmbogățire nejustificată prin realizarea de economii în dezavantajul suferit de reclamanții Vacarciuc Lilia și Bețˇ Andrei, care au achitat 6000 și respectiv 5000 euro pentru organizarea, proiectarea și construcția parcărilor ***** cu suprafața de 23m^2 fiecare în schimb au primit parcările cu suprafața de 16.05 m^2 fiecare.

Astfel, Vacarciuc Lilia și Bețˇ Andrei punctează că pârâta SRL ,,Rolina-Grup" a obținut o îmbogățire nejustificată prin realizarea de economii în mărime de 1812 euro, care constituie echivalentul a 6.95 m^2 și respectiv 1510 euro, echivalentul a 6.95 m^2.

Vacarciuc Lilia și Bețˇ Andrei și-au întemeiat pretențiile în baza prevederilor articolelor 216 alin. (1), 217, 220, 494 (în vigoare până la 1 martie 2019), 585 alin. (2) (în vigoare până la 1 martie 2019), 763 alin (2) lit. a) și c) Cod civil (în vigoare la momentul transmiterii bunului), art. 7 a Legii nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu

privire la formarea bunurilor imobile și articolelor 18^1, 32 a Legii cu privire la protecția consumatorilor (în vigoare la momentul înaintării reclamației).

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

În ședință de judecată reprezentantul reclamanților, avocat Jereghi Anatolie a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul pârâtului SRL „Rolina Grup", administrator Rotaru Valentin, fiind înștiințat legal despre data, ora și locul ședinței de judecată, nu s-a prezentat, respectiv de către instanța de judecată conform încheierii protocolare din data de 14 ianuarie 2025 a fost dispusă examinarea cauzei în lipsa acestuia (f. d 147, 165, volumul II).

Aderent, instanța constată că pârâții Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, reprezentantul acestora, avocat Coadă Tudor, cât și intervenienții accesorii IP „Agenția Servicii Publice", serviciul Cadastral teritorial Chișinău și Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieții, au fost înștiințați despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată, însă aceștia nu s-au prezentat. Respectiv de către instanța de judecată conform încheierii protocolare din data de 14 ianuarie 2025 a fost dispusă examinarea cauzei în lipsa acestora (f. d 114, 154, 165, volumul II).

Aprecierea instanței de judecată

Audiind participanții la proces, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a *respinge* cererea de chemare în judecată depusă de către Vacarciuc Lilia, Beț Andrei împotriva "Rolina – Grup" SRL, Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, intervenient accesoriu Instituția publică Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de investiții nr. 5 din 04.03.2017, radierea dreptului de proprietate, încasarea penalității legale pentru nesoluționarea în termen a neconformității serviciului prestat, încasarea sumei ce constituie îmbogățire nejustificată, interzicerea tulburării iminente și curente a posesiei și folosinței parcării prin parcarea, staționarea mijlocului de transport sau prin orice altă

metodă, care face imposibilă intrarea/ieșirea din parcare cu mijlocul de transport și compensarea cheltuielilor judiciare, reieșind din următoarele considerente expuse *infra.*

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) – (3) din Codul civil, *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel*.

Data fiind caracterul continuu al situației juridice litigioase, instanța de judecată va opera în prezenta speță cu reglementările Codului civil în redacția în vigoare din 1 martie 2019.

În conformitate cu art. 121 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.*

Astfel, în ședința de judecată s-a stabilit că la data de 11 august 2015, SRL „Rolina-Grup" a încheiat cu Vacarciuc Lilia contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 (f. d 16-23, volumul I).

Respectiv, potrivit obiectului contractului descris la pct.1.1, SRL „Rolina-Grup" s-a obligat să organizeze și să efectueze proiectarea și construcția parcării nr.7 și blocului locativ unde este amplasată parcarea, iar Vacarciuc Lilia s-a obligat să achite costului obiectului imobiliar comandat (parcare) specificat în pct.1.2 din contract. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra parcării după achitarea integrală a datoriilor față de societate conform metrajului măsurărilor Oficiului Cadastral Teritorial și darea în exploatare a obiectului imobiliar (f.d.16, volumul I).

Din conținutul pct. 1.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ, nr.7/01 din 11.08.2015, rezultă că parcarea este amplasată în subsolul blocului locativ din mun.Chișinău, *****, nr. 6, nr. cadastral *****, suprafața construcției 23 m.p., procentul din condominiu constituie 11,5656% (f. d

16, volumul I).

Costul parcării constituie 6000 euro, potrivit pct.2.1 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 din 11.08.2015 (f. d 17, volumul I).

În conformitate cu pct.8.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 din 11.08.2015, în cazul în care, în rezultatul măsurărilor cadastrale, se va stabili că suprafața totală a parcării este de facto mai mare sau mai mică, părțile vor efectua recalculările prețului total al obiectului imobiliar, indicat în pct.1.2 al acestul contract. Recalculul se va efectua reieșind din prețul unui metru pătrat indicat la pct.2.1 din prezentul contract, prin mărirea sau respectiv, micșorarea prețului imobiliar (f. d 21, volumul I).

Aderent, conform prevederilor pct. 1.3 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 din 11.08.2015, termenul de transmitere în folosință a obiectului imobiliar beneficiarului Vacarciuc Lilia, părțile au prevăzut după semnarea actului de primire-predare a obiectului (f. d 16, volumul I).

Prețul final al obiectului imobiliar va fi calculat la momentul transmiterii obiectului imobiliar în proprietatea beneficiarului-reclamant, în baza pct.8.3 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 din 11.08.2015 (f. d 21, volumul I).

Instanța de judecată a mai stabilit că printre obligațiile beneficiarului, adică reclamantului în pct.4.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 din 11.08.2015 se enumeră lit.b) să primească în proprietate obiectul imobiliar după aprobarea procesului-verbal de recepție finală de către comisia de stat a blocului de locuință unde este amplasat obiectul imobiliar, lit.c) să legalizeze documentele de proprietate privată asupra obiectului imobiliar prin autentificarea notarială a prezentului contract și înregistrarea lui la Oficiul cadastral teritorial, conform legislației în vigoare pe cont propriu, lit.d) la momentul obținerii dreptului de proprietate asupra obiectului imobiliar să prezinte extrasul din registrul bunurilor imobile și copia actului de primire-predare cu ștampila OCT Chișinău pentru a deveni membrul Asociației Locatarilor blocului de locuit prevăzut în pct.1.2 al prezentului contract(f. d 19, volumul I).

Instanța de judecată constată că potrivit chitanței din data de 17 ianuarie 2014, reclamanta Vacarciuc Lilia a achitat suma de 6000 euro, în baza contractului

de investiții privind construcția spațiului locativ nr.7/01 din 11.08.2015 (f. d 26, volumul I).

Prin actul Nr. 03 de predare-primire a parcării 07 încheiat la 09 august 2017 SRL „Rolina-Grup" a transmis, iar Vacarciuc Lilia a primit parcarea nr. 07 cu suprafața de 23,5 m.p. din suprafața totală de 259,1 m.p. ceea ce constituie 9,09 % din imobil, nr. cadastral *****. *Obiecții sau careva pretenții privind calitatea lucrărilor Vacarciuc Lilia față de SRL „Rolina-Grup" nu are (f.d.68, volumul I).*

Totodată, din conținutul înscrierilor în registrul bunurilor imobile rezultă că Vacarciuc Lilia deține cu drept de proprietate 0,09% din bunul imobil cu nr. cadastral ***** în temeiul Actului de transmitere-primire nr. 03 din 09.08.2017 și contractului privind investițiile în construcții (loc de parcare nr.07) nr. 9034 din 11.08.2015 , data înregistrării dreptului de proprietate fiind 10 august 2017 (f.d.49, volumul I).

Instanța de judecată a stabilit că la aceeași dată, 11 august 2015 pîrîtul SRL „Rolina-Grup" a încheiat cu Beț Andrei un contract de investiții privind construcția spațiului locativ, nr.6/01 (f.d.27-34, volumul I).

Conform obiectului contractului descris la pct. 1.1, SRL „Rolina-Grup" s-a obligat să organizeze și să efectueze proiectarea și construcția parcării nr. 6 și blocului locativ unde este amplasată parcarea, iar Beț Andrei s-a obligat să achite costului obiectului imobiliar comandat (parcare), specificat în pct.1.2 din contract. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra parcării după achitarea integrală a datoriilor față de societate conform metrajului măsurărilor Oficiului Cadastral Teritorial și darea în exploatare a obiectului imobiliar (f.d.27, volumul I).

Din conținutul pct.1.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ, nr.6/01 din 11.08.2015, rezultă că parcarea este amplasată în subsolul blocului locativ din mun.Chișinău, str.Iazului, nr.6, nr. cadastral *****, suprafața construcției 23 m.p., procentul din condominiu constituie 11,5656% (f.d.27, volumul I).

În conformitate cu pct. 1.3 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.6/01 din 11.08.2015, termenul de transmitere în folosință a obiectului imobiliar beneficiarului Beț Andrei părțile au prevăzut după semnarea actului de primire-predare a obiectului (f.d.27, volumul I).

Costul parcării constituie 5000 euro, potrivit pct.2.1 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.6/01 din 11.08.2015 (f.d.28, volumul I).

În conformitate cu pct. 8.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr. 6/01 din 11.08.2015, în cazul în care, în rezultatul măsurărilor cadastrale, se va stabili că suprafața totală a parcării este de facto mai mare sau mai mică, părțile vor efectua recalculările prețului total al obiectului imobiliar, indicat în pct.1.2 al acestul contract. Recalculul se va efectua reieșind din prețul unui metru pătrat indicat la pct.2.1 din prezentul contract, prin mărirea sau respectiv, micșorarea prețului imobiliar (f.d.31, volumul I).

Prețul final al obiectului imobiliar va fi calculat la momentul transmiterii obiectului imobiliar în proprietatea beneficiarului-reclamant, în baza pct.8.3 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr.6/01 din 11.08.2015 (f.d.31, volumul I).

Din conținutul înscrierilor în registrul bunurilor imobile ținut de OCT Chișinău, rezultă că Bețt Andrei a încheiat contractul privind investițiile în construcții nr.12572 din 27 iunie 2016, este titular al grevării imobilului indicat în subcapitolul II la nr. 2.5, cu nr. cadastral nr.***** (f.d.49, volumul I), însă nu a semnat actul de predare-primire și nu este proprietar al imobilului care pretinde că îi aparține.

Totodată, instanța de judecată a identificat faptul că la data de 04 martie 2017, SRL ,,Rolina-Grup” a încheiat cu Ilievici Sergiu contractul de investiții privind construcția spațiului locativ nr. 05 (f. d 101-107, volumul I).

Respectiv, potrivit obiectului contractului descris la pct.1.1, SRL ,,RolinaGrup” s-a obligat să organizeze și să efectueze proiectarea și construcția parcării ***** și blocului locativ unde este amplasată parcarea, iar Ilievici Sergiu s-a obligat să achite costului obiectului imobiliar comandat (parcare) specificat în pct.1.2 din contract. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra parcării după achitarea integrală a datoriilor față de societate conform metrajului măsurărilor Oficiului Cadastral Teritorial și darea în exploatare a obiectului imobiliar (f.d.101, volumul I).

Din conținutul pct. 1.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ, ***** din 04.03.2017, rezultă că parcarea este amplasată în subsolul blocului locativ din mun.Chișinău, *****, nr. *****, nr. cadastral *****, suprafața construcției 23, 5 m.p., procentul din condominiu constituie 9, 09 % (f. d 101, volumul I).

Costul parcării constituie 41500 lei, potrivit pct.2.1 din contractul de

investiții privind construcția spațiului locativ ***** din 04.03.2017 (f. d 101, volumul I).

În conformitate cu pct.8.2 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ ***** din 04.03.2017, în cazul în care, în rezultatul măsurărilor cadastrale, se va stabili că suprafața totală a parcării este de facto mai mare sau mai mică, părțile vor efectua recalculările prețului total al obiectului imobiliar, indicat în pct.1.2 al acestul contract. Recalculul se va efectua reieșind din prețul unui metru pătrat indicat la pct.2.1 din prezentul contract, prin mărirea sau respectiv, micșorarea prețului imobiliar (f. d 106, volumul I).

Aderent, conform prevederilor pct. 1.3 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ ***** din 04.03.2017, termenul de transmitere în folosință a obiectului imobiliar beneficiarului Ilievici Sergiu, părțile au prevăzut după semnarea actului de primire-predare a obiectului (f. d 101, volumul I).

Prețul final al obiectului imobiliar va fi calculat la momentul transmiterii obiectului imobiliar în proprietatea beneficiarului-reclamant, în baza pct. 8.3 din contractul de investiții privind construcția spațiului locativ ***** din 04.03.2017 (f. d 106, volumul I).

Instanța de judecată constată că prin actul ***** de predare-primire a parcării 5 încheiat la 05 iunie 2017 SRL „Rolina-Grup" a transmis, iar Ilievici Sergiu a primit parcarea ***** cu suprafața de 23,5 m.p. din suprafața totală de 259,1 m.p. ceea ce constituie 9,09 % din imobil, nr. cadastral *****. *Obiecții sau careva pretenții privind calitatea lucrărilor Ilievici Sergiu, față de SRL „Rolina-Grup" nu are (f.d.108, volumul I).*

Instanța de judecată atestă că de către reclamanți, prin intermediul avocatului Jereghi Anatolie au fost expediate în adresa pârâtului SRL „Rolina-Grup" cereri prealabile prin intermediul căreia a solicitat remedierea deficiențelor (viciile) bunului, parcarea nr. 6 și înlăturarea piedicilor pentru a putea fi utilizat conform destinației cât și revizuirea atitudinei SRL „Rolina-Grup" față de beneficiari însoțită de onorarea obligațiilor contractuale, prin transmiterea în proprietate a beneficiarului Vacarciuc Lilia a parcării cu suprafața de 23 m^2 conform pct. 1.2. a contractului investițional nr. 7/01 (f. d 37-45, volumul I). Potrivit avizelor de recepție se constată că SRL „Rolina-Grup" a recepționat cererea prealabilă la data de 25 iunie 2018, însă la materialele cauzei nu se regăsește nici un răspuns oferit de către ultima la cererile prealabile înaintate (f. d 53, volumul I),

Conform încheierii din data de 08 iulie 2024, emisă de către Judecătoria Chișinău, sediul Central, a fost dispusă trecerea la faliment a SRL „Rolina-Grup”, în vederea lichidării patrimoniului și distribuirii produsului rezultat, cu investirea în funcția de lichidator al SRL „Rolina-Grup”, pe Rotaru Valentin (f. d 150-151, volumul II).

Ulterior, conform hotărârii din data de 29 februarie 2024, emisă de către Judecătoria Chișinău, sediul Central, a fost dispusă admiterea cererii introductive înaintată de către SRL „Lorinela Grup”. A fost constatată insolvabilitatea debitorului și a fost înaintat procesul de insolvabilitate față de SRL „Rolina-Grup” (f. d 157-160, volumul II).

Instanța de judecată din suportul probatoriu anexat la materialele cauzei concluzionează că părțile litigante nu dețin cu drept de proprietate bunuri imobile individuale cu denumirea parcare, or, aceștia sunt coproprietari ai cotelor-părți ai subsolului casei, înregistrat ca un tot întreg, destinat folosinţei comune atribuite de natura unificării, fiind un bun complex, care nu este divizat în bunuri imobile separate.

În ședința de judecată a fost stabilit faptul că drept temei legal de declarare a nulității contractului privind investițiile în construcție ***** din 04 martie 2017, reclamanții au indicat prevederile ce țin de nulitatea absolută - art. 220 alin. (1) Cod civil, *nulitatea actului juridic ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.*

În acest sens, instanța urmează să constate dacă la momentul încheierii contractului privind investițiile în construcție ***** din 04 martie 2017, au fost respectate normele legale în vigoare și dacă au existat circumstanțe care duc la nulitatea contractului precum pretinde reclamanții.

Astfel, conform prevederilor art. 216 alin. (1) Cod civil, *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*

Conform prevederilor art. 217 Cod civil, *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.*

Potrivit prevederilor art. 220 alin. (1) Cod Civil, *actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.*

Astfel, instanța constată că reclamanții în motivarea cerinței privind nulitatea

contractului privind investițiile în construcție ***** din 04 martie 2017 au invocat vicii ale bunurilor proprii, dar nu ale pârâților a căror contract solicită a fi anulat, motivând de fapt că parcările *****, obținute în baza contractelor de investiții în construcții nr. 7/01 și nr. 6/01 din 11 august 2015, nu corespund după suprafața contractantă.

În acest context, instanța reiterează faptul că în speță reclamanții și SRL „Rolina-Grup" au semnat și executat contractele de investiții în construcții nr. 7/01 și nr. 6/01 din 11 august 2015, în baza căruia societatea pârâtă a efectuat lucrări de antrepriză, iar Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei au plătit prețul pentru lucrările contractate (parcările).

Mai mult, pct.1.1 din contractele de investiții în construcții nr. 7/01 și nr. 6/01 din 11 august 2015, prevede că beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra parcării conform metrajului măsurărilor Oficiului Cadastral Chișinău, iar, în cazul în care în rezultatul măsurărilor cadastrale se va stabili suprafața mai mare sau mai mică părțile vor efectua recalcularea prețului prin mărirea sau respectiv micșorarea prețului imobiliar, potrivit pct.8.2 din contract.

Din sensul prevederii contractuale menționate *supra,* instanța reține faptul că în cazul în care la semnarea actului de primire-predare se constată diferență a suprafeței imobilului părțile urmează să efectueze recalcularea prețului, prin mărirea sau respectiv micșorarea prețului imobiliar, însă din conținutul actului de predare-primire a parcării nr. 07 din 09 august 2017, instanța constată că Vacarciuc Lilia față de SRL „Rolina-Grup" nu a înaintat obiecții sau careva pretenții în partea ce ține inclusiv de suprafața parcării.

Astfel, instanța concluzionează că anularea contractului de investiție în construcție ***** din 04 martie 2017 și eventual stingerea dreptului de proprietate a lui Ilievici Sergiu și Ilievici Daniela asupra locului lor de parcare nu modifică sau influiențează nicidecum clauzele contractuale ale reclamanților încheiate cu SRL „Rolina-Grup".

Suplimentar, în contextul celor sus indicate, instanța de judecată apreciază critic argumentul reclamanților precum că actul juridic a cărei nulitate se pretinde urmează a fi desființat pe motiv că este unul care contravine normelor imperative, din motiv că în temeiul contractului a fost transmis un bun care nu corespunde cerințelor legale cu referire la modul de formare a bunurilor, în condițiile în care nu a fost răsturnată prezumția de legalitate a acestuia.

Dintr-o altă perspectivă, contractul a cărei nulitate se pretinde corespunde și

cerințelor de fond și de formă, în privința bunului imobil (parcare) cu nr. cadastral *****, care constituie obiectul contractului privind investițiile în construcție ***** din 04 martie 2017, nefiind aplicate careva interdicții, bunul imobil se afla în circuitul civil, după încheierea contractului privind investițiile în construcție ***** (parcarea *****) din 04 martie 2017 (autentificat notarial) și odată cu recepționarea actului de predare-primire ***** din 05 iunie 2017, Ilievici Sergiu și-a înregistrat în modul stabilit de lege, la data de 06 iunie 2017 dreptul de proprietate asupra cotei părți de 9, 09% a bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, ***** *****, cu suprafața totală de 259, 1 m.p.

În consecință, instanța de judecată apreciază drept declarative argumentele reclamanților vizavi de nulitatea contractului atât timp cât alegațiile reclamanților nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

De altfel, nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității, ceea ce nu se regăsește în prezenta speță, raporturile juridice fiind constituite legal, motiv pentru care instanța de judecată conchide că în speță nu se întrunesc temeiurile legale pentru anularea contractului privind investițiile în construcție ***** din 04 martie 2017, a parcării *****amplasate în mun. Chișinău, ***** *****, nr. cadastral *****, suprafața construcției 23, 5 m. p din suprafața totală de 259, 1 m.p, ceea ce constituie 9, 09%.

Luând în considerație faptul că a fost respinsă pretenția reclamantului cu privire la nulitatea absolută a contractului privind investițiile în construcție ***** din 04 martie 2017, instanța de judecată va respinge drept neîntemeiată și pretenția subsecventă privind radierea din registrul bunurilor imobile deținut de Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău a drepturilor de proprietate a pârâților Ilievici Sergiu și Ilievici Daniela.

Ce ține de pretenția reclamanților privind încasarea din contul pârâtului SRL „Rolina Grup” în beneficiul acestora a sumei de 227 400 euro și 189 500 euro cu titlu de penalitate pentru nesoluționarea în termen de 14 zile a neconformității serviciului prestat, instanța de judecată urmează să o respingă drept neîntemeiată, din următoarele considerente expuse *infra.*

Astfel, conform art. 18^1 alin. (1) al Legii privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, ***în cazul serviciilor,*** *remedierea gratuită a deficiențelor*

apărute care nu sînt imputabile consumatorului, înlocuirea gratuită, reducerea corespunzătoare a preţului sau restituirea contravalorii se aplică la constatarea deficienţelor ***în timpul prestării sau recepționării serviciului*** *ori în cadrul termenului de garanţie şi se face necondiţionat de către prestator într-un termen de cel mult 14 zile calendaristice de la data înaintării reclamaţiei de către consumator sau în termenul stabilit în contract.*

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1) al Legii privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, *pentru încălcarea termenelor prevăzute la art. 18 alin. (7) şi (20) şi art.* ***18[1] alin. (1),*** *vînzătorul, prestatorul achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 5% din preţul produsului, serviciului în vigoare la data examinării reclamaţiei consumatorului.*

Astfel, reieșind din conținutul art. 18[1] alin. (1) coraborat cu prevederile art. 32 alin. (1) al Legii privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, instanța conchide că penalitatea de 5% din prețul preţul produsului, serviciului, poate fi încasată de la prestator în cazul deficiențelor apărute în timpul prestării sau recepționării serviciului, în temeiul contractului de prestare a serviciului.

Ce ține de cazul examinat, instanța reține că raportul juridic dintre reclamanți și pârâtul SRL „Rolina Grup” constituit la data de 11 august 2015, reprezintă un contract de vânzare – cumpărare a bunului imobil în construcție (*conform prevederilor art. 1170 Cod civil, varianta actualizată*) or, deși contractele respective, la momentul încheierii au fost denumite „contracte investiționale privind construcția spațiului locativ”, din pct. 1.1 al contractelor date rezultă cert că executorul și-a asumat obligația de a construi pe riscul său din contul investițiilor beneficiarilor și să predea în proprietate bunul imobil executat, beneficiarul sa obligat să achite construcția imobilului și să-l primească în proprietate.

Astfel, este cert faptul că contractele încheiate între părți la 11 august 2015 după natura acestora sunt contracte cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, iar la caz, prevederile art. 18[1] și 32 din Legea privind protecția consumatorilor nu sunt aplicabile.

Reieșind din cele expuse, instanța concluzionează că în speța dată nu sunt valabile dispozițiile art. 32 din Legea privind protecția consumatorilor, or legea în cauză reglementează relaţiile ce au ca obiect bunuri sau servicii, care pot apărea din contractele privind vînzarea-cumpărarea cu amănuntul, locaţiunea, antrepriza şi prestările de servicii, transportarea cetăţenilor şi a bagajelor, comisionul, expediţia,

depozitul, magazinajul, serviciile turistice, consignaţia, asigurarea, prestarea serviciilor financiare (bancare) pentru satisfacerea necesităţilor personale ale consumatorului, inclusiv acordarea de credite, deschiderea conturilor clienţilor, efectuarea decontărilor la cererea lor, primirea şi păstrarea hîrtiilor de valoare şi a altor valori, precum şi din alte contracte referitoare la satisfacerea necesităţilor personale ale cetăţenilor, nelegate de obţinerea venitului (profitului).

Cu privire la pretenția formulată de către reclamanți ce ține de încasarea din contul SRL „Rolina Grup" în beneficiul acestora a sumei de 3322 euro (1812 euro +1510 euro) cu titlu de îmbogățire nejustificată, instanța reține că potrivit prevederilor art. 1979 alin. (1) Cod civil, *dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.*

Totodată, conform prevederilor art. 1980 alin. (1) Cod civil, *consecinţele juridice ale îmbogăţirii obţinute în temeiul unui contract sau unui alt act juridic valabil şi eficient sînt reglementate de alte dispoziţii legale dacă acele reguli acordă sau exclud dreptul la restituirea îmbogăţirii, prin efectul revocării, rezoluţiunii, reducerii obligaţiei corelative sau pe alt temei.*

Astfel, instanța de judecată reține că reclamanții întru susținerea pretenții înaintate, invocă faptul că în speță pârâta SRL „Rolina Grup" a obținut o îmbogățire nejustificată prin realizarea de economii în dezavantajul suferit de reclamanți, pe motiv că ultima s a obligat să organizeze și să efectueze proiectarea și construcția parcării ***** cu suprafața fiecăreia de a câte 23 m. p, însă de fapt reclamanții au recepționat ambele parcări (*****) cu suprafața de 32, 1 m^2.

În această ordine de idei, instanța punctează că potrivit prevederilor art. 118 alin.(1) Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Astfel, instanța urmează să aprecieze drept declarative alegațiile reclamanților conform cărora aceștia ar fi primit parcările ***** cu suprafața totală de 32, 1 m^2, în loc de 46 m^2, din moment ce Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei nu au prezentat probe pertinente care ar susține aceste afirmații.

Cât privește procesul-verbal de constatare a faptelor și stării de fapt, întocmit de executorul judecătoresc Tuceacov Eduard, prin care s-ar fi constat că ambele

parcări au o suprafață totală de 32, 1 m^2, instanța urmează să îl aprecieze critic, or, din conținutul prezentului proces-verbal nu este clar și nici nu este explicat de către executorul judecătoresc în ce mod acesta a ajuns la asemenea constatări (prin măsurarea de facto a suprafeței totale a parcărilor sau din analiza actelor ce atestă dreptul de proprietate asupra parcărilor).

Mai mult ca atât, instanța de judecată din conținutul pct. 8.2 al contractelor de investiții în construcții nr. 7/01 și nr. 6/01 din 11 august 2015 reține că în cazul în care, în rezultatul măsurărilor cadastrale, se va stabili că suprafața totală a parcării este de facto mai mare sau mai mică, părțile vor efectua un recalcul al prețului total al obiectului imobiliar, indicat în pct. 2.1 al contractului. Recalculul se va efectua reieșind din prețul unui metru pătrat indicat la pct. 2.1 din prezentul contract, prin mărimea sau, respectiv, micșorarea prețului imobiliar.

În acest context, instanța reiterează că din conținutul actului de predare-primire a parcării nr. 07 din 09 august 2017, se constată că Vacarciuc Lilia față de SRL „Rolina-Grup" nu a înaintat obiecții sau careva pretenții în partea ce ține de suprafața parcării.

Aderent, instanța stabilește că la materialele cauzei nu se regăsește nici o adresare a reclamanților către SRL „Rolina-Grup" întru soluționarea aspectului ce ține de recalculul prețului total al obiectului imobiliar, conform suprafeței reale a parcărilor, potrivit prevederilor pct. 8.2 al contractelor de investiții în construcții nr. 7/01 și nr. 6/01 din 11 august 2015, or, la caz, Vacarciuc Lilia și Bețt Andrei sunt în drept să solicite recalcularea prețului conform suprafeței reale a parcărilor.

Prin urmare, reieșind din cele expuse, instanța de judecată constată caracterul neîntemeiat al pretenției înaintate de către reclamanți privind încasarea sumei de 3322 euro, cu titlu de îmbogățire nejustificată, motiv din care o va respinge drept neîntemeiată.

Ce ține de cerința reclamanților privind interzicerea lui Ilievici Daniela și Ilievici Sergiu, tulburării iminente și curente a posesiei și folosinței parcării ***** situate la subsolul blocului amplasat în mun. Chișinău, str. lazului nr. cadastral ***** prin interzicerea blocării intrării/ieșirii (accesului) în parcarea ***** și 7 prin: parcarea, staționarea mijlocului de transport sau prin orice altă metodă, care face imposibilă intrarea/ieșirea din parcarea ***** și 7 cu mijlocul de transport, instanța de judecată reține că potrivit art. 585 alin. (1) și (2) din Codul civil, *dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de*

posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut.

În continuare instanța de judecată notează că, deși argumentele reclamanților urmăresc apărarea dreptului de proprietate, pretenția acestora față de pârâți, așa cum a fost formulată în cererea de chemare în judecată, reprezintă o cerință generală și abstractă.

Instanța atrage atenția asupra normei procesuale de la art. 240, alin. (3) Cod de procedură civilă, potrivit căreia *instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant*. Din normă rezultă că instanța examinează cauza civilă având la bază acțiunea civilă a reclamantului care se exprimă în cele două elemente: temeiul și obiectul. Pretenția reclamantului determină obiectul acțiunii și instanța nu poate extinde sau depăși obiectul respectiv prin adoptarea hotărârii judecătorești.

În acest sens se va atrage atenția că reclamanții nu au elucidat și clarificat pentru instanță, dar și pentru ceilalți participanți la proces, ce anume în concret urmează să întreprindă pârâții în sensul prevenirii presupusei tulburări iminente și curente a posesiei și folosinței parcării ***** situate la subsolul blocului amplasat în mun. Chișinău, str. lazului nr. cadastral *****.

Respectiv instanța de judecată subliniază raționamentul potrivit căruia apărarea drepturilor subiective ale participanților la raporturile juridice civile este o prerogativă acordată de legiuitor, însă utilizarea acesteia trebuie să se facă în limitele și prin metodele de apărare puse la dispoziție de lege.

Mai mult decât atât, instanța de judecată menționează că soluționarea unei probleme juridice în abstract este de natură să provoace incertitudini la etapa executării hotărârii judecătorești și să genereze dispoziții judecătorești iluzorii. Acțiunea civilă trebuie să fie întemeiată și utilă pentru a suscita efortul judiciar, fapt care a fost pus în discuție cu părțile la proces, dar care nu a produs încărcarea obiectului acțiunii cu conținut.

La fel, instanța reține că, nu au fost administrate probe ce ar confirma că, în urma încheierii contractului între SRL „Rolina-Grup” cu Ilievici Sergiu privind investițiile în construcție ***** (parcarea *****) din 04 martie 2015 însoțit de

înregistrarea dreptului de proprietate a ultimului la Cadastru, se tulbură posesia și folosința locurilor de parcare ***** situate la subsolul blocului amplasat în mun. Chișinău, str. lazului nr. cadastral ***** a reclamanților, motiv din care instanța va respinge pretenția reclamanților drept neîntemeiată.

Conform prevederilor art. 98 alin. (1), (2) Cod civil, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În caz de respingere a acţiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanţă, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

Instanța reține că reclamanții au formulat și pretenția de compensare a cheltuielilor de judecată, fără însă a indica suma acestora și nici nu au administrat probe întru confirmarea acestor cheltuieli.

Totodată, având în vedere că cererea de chemare în judecată intentată de Vacarciuc Lilia și Beș Andrei este respinsă integral, instanța respinge și cerința reclamanților de compensare a cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 94, 98, 236-241 CPC, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Vacarciuc Lilia, Beț Andrei împotriva ”Rolina – Grup” SRL, Ilievici Daniela, Ilievici Sergiu, intervenient accesoriu Instituția publică Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de investiții ***** din 04.03.2017, radierea dreptului de proprietate, încasarea penalității legale pentru nesoluționarea în termen a neconformității serviciului prestat, încasarea sumei ce constituie îmbogățire nejustificată, interzicerea tulburării iminente și curente a posesiei și folosinței parcării prin parcarea, staționarea mijlocului de transport sau prin orice altă metodă, care face imposibilă intrarea/ieșirea din parcare cu mijlocul de transport și compensarea cheltuielilor judiciare, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul **Angela CIUBOTARU**