Dosarul nr. 2-13690/24

HOTĂRÂRE
ÎN NUMELE LEGII

23 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău sediul Centru
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

examinând în şedinţă de judecată publică, în sediul instanţei, acţiunea intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Aliona Palamari în intreresele lui Adrian Munteanu împotriva SRL Crown Royal-Invest, intervenient accesoriu Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și protecția Consumatorilor privind constatarea nulității clauzzei, restituirea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,

A CONSTATAT:

Argumentele și poziția reclamantului:

La data de 15 octombrie 2024 avocatul Aliona Palamari în intreresele lui Adrian Munteanu a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL Crown Royal-Invest, intervenient accesoriu Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și protecția Consumatorilor privind constatarea nulității clauzei, restituirea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că, la data de 02 octombrie 2023, între Munteanu Adrian în calitate de consumator/cumpărător şi profesionistul/intermediarul SRL Crown Royal-Invest, administrator Popa Natalia, a fost semnat actul privind transmiterea sumei garanției. Conform pct. 1 din actul menționat, cumpărătorul a transmis intermediarului suma de *****euro, echivalentul a *****lei, drept garanție încheierii contractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil situat pe adresa din ***** fără a fi stipulat numărul apartamentului şi codul cadastral, cu un preț indicat de intermediar de *****euro. Conform pct. 2 din act, suma de garanție transmisă de cumpărător va fi inclusă în suma totală de achitare a prețului pentru bunul imobil specificat mai sus, iar în cazul procurării bunului prin intermediul creditului bancar, această sumă va fi restituită cumpărătorului imediat după confirmarea parvenirii la contul vânzătorului a prețului integral al bunului.

De asemenea, reclamantul a indicat că, în urma discuțiilor cu reprezentanții intermediarului, a declarat că deține suma de *****euro și este de acord să cumpere locuința indicată la pct. 1 a actului, cu condiția că această locuință va fi cumpărată prin intermediul creditului bancar, iar reprezentanții intermediarului au enunțat faptul că oferă suport în toată procedura şi tranzacția va fi încheiată cu succes în termenii stabiliți la pct. 3 a actului și anume la

02.11.2023, prin intermediul creditului bancar.

Aşadar, din mai multe circumstanțe, Banca Comercială a evaluat valoarea locuinței la *****euro și putea să ofere doar 80% din suma evaluată, adică *****euro, în situația dată, acesta dispune de suma de *****euro+suportul creditului bancar de *****euro, în total suma de *****euro. Astfel, reclamantului Munteanu Adrian nu-i ajungea suma de *****euro, sumă care nu putea fi obținută prin credit suplimentar, încât se încalcă Regulamentul privind cerințele de creditare responsabilă. În urma unor împrejurări neimputabile consumatorului, tranzacția de achiziționare a bunului imobil nu a avut loc, iar intermediarul a declarat că a vândut această locuință altui cumpărător, ceea ce constituie o cauză ce nu atrage răspunderea cumpărătorului pentru situația creată. Or, anterior încheierii unei astfel de tranzacții între un profesionist şi un consumator în scopul încheierii unor astfel de contracte/acte de garanții, primul fiind profesionist este obligat să verifice toate posibilitățile financiare ale consumatorului şi evaluarea bonității acestuia în scopul de a beneficia de un credit pentru locuință, precum şi a evalua într-un mod corect bunul imobil, care urmează a fi gajat şi deja ulterior să încheie o astfel de tranzacție în scopul de a nu induce consumatorul în eroare.

Astfel, reclamantul a susținut că, în cazul dat cumpărătorul nu poate fi învinuit pentru faptul că tranzacția nu a fost încheiată până la 02.11.2023, dat fiind faptul că profesionistul urma să analizeze amănunțit situația cumpărătorului şi să-i ofere o soluție optimă pentru ca tranzacția să fie încheiată.

Prin urmare, cumpărătorul nu poate fi învinovățit conform pct. 4 din actul de transmitere a garanției, care prevede expres că, în cazul în care tranzacția de vânzare – cumpărare nu va avea loc din vina cumpărătorului/cumpărătorul refuză nemotivat sau nu încheie tranzacția, suma de garanție nu se restituie. În acest caz cumpărătorul confirmă irevocabil că nu va avea pretenții asupra sumei de garanție transmise intermediarului şi acesta va fi repartizată în proporție de 50% vânzătorului (pentru pierderea posibilității de vânzare a bunului imobil altui cumpărător) şi 50% intermediarului, ce va fi perceput ca comision pentru compensarea cheltuielilor suportate de intermediar.

Reclamantul a menționat că, în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 11.12.2023, 12.01.2024 şi 11.04.2024 a remis în adresa părții pârâte somații, prin care s-a solicitat restituirea în mod benevol a sumei de garanție în mărime de *****euro, echivalentul a *****lei. Prin răspunsul entității pârâte din 26.12.2023, se atestă că ultima nu este predispusă de a restitui suma nominalizată, din motiv că consideră că a îndeplinit prevederile contractuale, iar tranzacția nu a avut loc din cauza refuzului băncii.

Totodată, a precizat că, a sesizat Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor în legătură cu efectuarea controlului respectării legislației în domeniul protecției consumatorilor, evaluarea şi constatarea clauzelor abuzive în contractul menționat supra. Potrivit actului nr. 2 de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, ISSPNPC cataloghează pct. 4 din contract ca fiind una disproporţională și abuzivă, or, prin această clauză se încalcă obligația de bună-credință în raport cu consumatorul, deoarece încasarea sumei respective nu este justificată prin alte contra-prestații din partea agentului economic.

Astfel, încasarea sumei de *****euro, nu poate fi justificată de către pârât din motiv că agentul economic nu a prestat deplin serviciul asumat, anume din motive imputabile consumatorului, or, acest fapt s-a datorat refuzului băncii de acordare a creditului, circumstanță care era cunoscută părții pârâte, precum că consumatorul urma să contracteze un credit ipotecar în acest sens. Concluzionează ISSPNPC că clauza în cauză nu generează obligații ce îi revin în

sarcina agentului economic cât și nu a fost negociată, deoarece aceasta acordă permisiunea pârâtului de a reține de la consumator suma de *****euro fără a se prevedea dreptul consumatorului de a primi o compensație în sumă de cel puțin echivalentă de la agentul economic.

Mai mult, ca atât, contractul menționat creează în detrimentul consumatorului un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligațiile părților care decurg din contract.

Pe cale de consecință, având în vedere răspunsul ISSPNPC, la 26 iulie 2024, a remis în adresa părții pârâte o notificare prin care a anunțat pârâtul despre constatarea pct.4 din contract ca fiind o clauză abuzivă, lovită de nulitate absolută, astfel, s-a solicitat restituirea sumei, dar care a fost lăsată fără răspuns.

În temeiul celor expuse, reclamantul solicită instanței de judecată, constatarea pct. 4 din actul privind transmiterea sumei garanției din 02 octombrie 2023 ca fiind clauză abuzivă, lovită de nulitate absolută, obligarea pârâtului de a restitui reclamantului suma de garanție în mărime de *****euro, echivalentul a *****lei și încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 lei și a cheltuielilor de judecată suportate pe parcursul examinării cauzei.

Argumentele şi poziția pârâtului:

În cadrul examinării cauzei pârâtul și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a invocat că, Munteanu Adrian s-a adresat către SRL Crown Royal-Invest în scopul identificării eventualelor vânzători a obiectului imobil, după caracteristicile stipulate în actul privind transmiterea sumei de garanție. Respectiv, SRL Crown Royal-Invest executând sarcina încredințată, a prezentat un obiect compatibil cu caracteristicile solicitate, care și a fost acceptat de reclamant. Până la data-limită, indicată în actul privind transmiterea sumei de garanție, reclamantul nu s-a expus disponibil de a încheia tranzacția de procurare a bunului imobil. Ca urmare, consecințele neexecutării obligației de procurare a imobilului, agreate de părțile și acceptate de reclamant prin semnarea actului, urmează să le asume.

De asemenea, a indicat că, referitor la pretinsele impedimente invocate de reclamant în domeniul financiar nu au legătură cu obligațiunile companiei SRL Crown Royal-Invest și nici nu sunt confirmate cu probotariu. Or, potrivit actului, SRL Crown Royal-Invest nu și-a asumat careva obligații de finanțare, creditare sau consultare financiară.

SRL Crown Royal-Invest a susținut că prestează servicii de intermediere în domeniul imobiliar, vânzare – cumpărare, chirie, iar potrivit acțiunii înaintate se referă la serviciile neacordate de către companie – consultații financiare concrete. Referitor la poziția reclamantului de profesionist pe piața imobiliară a companiei susține că, SRL Crown Royal-Invest este reprezentant/intermediar în domeniul pieței imobiliare, ci nu este însuşi subiect al pieții imobiliare.

Prin urmare, potrivit art. 1011 şi art. 1012 din Codul civil, profesionistul este obligat să furnizeze informații corecte şi depline în privința esenței prestației. Prestația SRL Crown Royal-Invest constă în servicii de intermediere la identificare obiectului imobil solicitat de client. Potrivit cererii înaintate nu indică careva pretenții referitor la obiectul identificat sau la unele caracteristici a acestuia, care nu ar fi fost comunicate. Iar solvabilitatea financiară a clientului pentru încheierea tranzacției de achiziționare a imobilului nu reprezintă sarcina agentului imobiliar.

De asemenea, a indicat că, toate actele privind transmiterea sumelor de garanție, oferite de companie nu sunt îndeplinite în compartimentele: obiectul imobil solicitat de client; suma

garanţie; termenul de încheiere a tranzacției de vânzare – cumpărare; pct. 4 se aduce la cunoștința clientului cu atenție deosebită și se solicită în caz de acord aplicarea unei semnături suplimentare, care poate şi să nu fie aplicată. Aceste compartimente se îndeplinesc manual şi doar după negociere cu clientul se semnează aparte de client, fapt expres vizibil şi în actul semnat de reclamant.

Ca urmare, clauzele abuzive, care nu au fost negociate cu clientul ipotetic nu pot și nu sunt incluse în actul nominalizat. Mai mult ca atât, clauza din pct. 4 este una perfect echitabilă deoarece este menită să acorde garanții vânzătorului bunului imobil de seriozitatea intențiilor potențialului cumpărător că bunul nu va fi scos din propunerea de vânzare cu un eşec final de cumpărare. Totodată, garanția dată se extinde şi asupra asigurării achitării prestației făcute de intermediar.

SRL Crown Royal-Invest susține că, la aprecierea echității acestei clauze fața de client urmează a fi dată o apreciere obiectivă a sintagmei prin care se pune în aplicare „refuzului nemotivat a cumpărătorului”. În cazul în care cumpărătorul confirmă imposibilitatea obiectivă de a încheia contractul, punctul dat nu se pune în aplicare, iar suma de garanție poate fi restituită. În cazul de față reclamantul atât la etapa prejudiciară, cât și în acțiunea înaintată nu a prezentat vreo confirmare a imposibilității obiective de a realiza tranzacția finală de achiziționare a bunului imobil.

Astfel, SRL Crown Royal-Invest solicită respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Munteanu Adrian, ca fiind neîntemeiată.

Argumentele și poziția intervenientului accesoriu:

În cadrul examinării cauzei intervenientul accesoriu Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a invocat că, la 15.01.2024, urmare a examinării reclamației consumatorului Munteanu Adrian, cu numărul de înregistrare 58-M, ISSPNPC a întocmit actul de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 2 din 05.03.2024. La baza emiterii actului indicat supra, a stat actul privind transmiterea sumei de garanție din 02 octombrie 2023, încheiat între SRL Crown Royal-Invest şi consumatorul Munteanu Adrian.

Intervenientul accesoriu susține că, potrivit art. 37 alin. (1) din Legea nr. 105 din 2003 privind protecția consumatorilor, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecția Consumatorilor efectuează controlul respectării prevederilor art. 1069-1072, 1075-1079 și 1081 din Codul civil în partea referitoare la contractele încheiate cu consumatorii şi constatarea clauzelor abuzive în contracte, la sesizarea consumatorului sau din oficiu, în condițiile legii. Prevederile prezentului alineat nu se aplică subiectilor prevăzuți la art. 4 alin. (21) din Legea nr. 192/1998 privind Comisia Națională a Pieței Financiare. Iar în corespundere cu alin. (4), în cazul constatării clauzelor abuzive în contractul încheiat cu consumatorul, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecţia Consumatorilor sau, după caz, Comisia Națională a Pieței Financiare întocmește act de constatare și intentează acțiune în instanţa de judecată în vederea solicitării constatării nulității acestor clauze.

Totodată, ISSPNPC menționează relevanța prevederilor alin. (7) care stabileşte că, consumatorul prejudiciat nemijlocit prin contracte încheiate cu încălcarea prevederilor legii sau asociațiile obștești de consumatori sunt în drept să intenteze acțiuni în instanța de judecată în

apărarea drepturilor și intereselor legitime ale consumatorilor prejudiciați, în vederea solicitării constatării nulității clauzelor contractuale presupuse a fi abuzive, în condițiile legii.

Astfel, intervenientul accesoriu susține că cererea de chemare în judecată înaintată este întemeiată şi urmează a fi admisă de către instanța de judecată, din considerentele ce urmează a fi expuse infra.

Preliminar remarcă că, partea reclamantă şi-a întemeiat cererea de chemare în judecată reiterând în esență argumentele de fapt şi de drept indicate în actul de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 2 din 05.03.2024, emis de către intervenientul accesoriu şi pe care îl susține în continuare integral. De altfel, o reiterare încă odată a acestor argumente de către intervenientul accesoriu în prezenta referință este inoportună.

Suplimentar, reliefă că, potrivit art. 327 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). Totodată, potrivit art. 329 Cod civil, în contractele cu consumatorii sânt 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 protecţie). Nulitatea de protecție operează doar în măsura în care avantajează consumatorul.

Iar potrivit art. 328 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. Or, potrivit art. 331 alin.(1)-(2), (5) Cod civil, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (2) Actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulități de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (5) Prestațiile executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată.

La caz, consumatorul Munteanu Adrian a semnat un contract preformulat (act privind transmiterea sumei de garanție) cu SRL Crown Royal-Invest, cu includerea unei clauze, care are consecințe neechitabile în defavoarea consumatorului, or potrivit pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție, consumatorul este plasat într-o situație juridică economică nefavorabilă față de agentul economic or, aprecierea dezechilibrului contractual cauzat de cuantumul clauzei contractuale se efectuează prin prisma echivalenței prestațiilor ce presupune că, drepturile şi obligațiile reciproce trebuie să aibă, dacă nu valoare identică. În cadrul acestui contract (act privind transmiterea sumei de garanție), cet. Munteanu Adrian are calitatea de consumator şi acest contract este unul de adeziune. Clauzele fiind formulate în prealabil, iar cealaltă parte doar putea să accepte încheierea contractului în condițiile impuse ori să renunțe la încheierea lui.

Corespunzător se deduce că, cet. Munteanu Adrian nu a dispus de posibilitatea de a negocia în mod individual clauzele contractului supus examinării. Sub acest aspect este de reținut că, contractul menționat manifestă cumulativ cele trei caracteristici ale clauzelor abuzive şi anume: 1. contractul este unul de adeziune; 2. clauzele menționate sunt contrare cerințelor de bună-credință; 3. creează, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligațiile părților care decurg din contract.

Astfel, raportând prevederile normelor de drept citate mai sus, la circumstanțele de fapt şi de drept, invocate în actul de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 2 din 05.03.2024, încheiat între SRL Crown Royal-Invest şi consumatorul

Munteanu Adrian, pct. 4 din actul privind transmiterea sumei garanției din 02.10.2023 urmează a fi declarat nul.

Prin urmare, în conformitate cu prevederile art. 37 alin. (4) al Legii nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor solicită admiterea cererii de chemare în judecată, în partea ce se referă la constatarea caracterului abuziv și a nulității pct. 4 înserat în actul privind transmiterea sumei garanției din 02.10.2023, ca fiind o clauză abuzivă, lovită de nulitate absolută, iar în ceea ce privește soluționarea celorlalte capete de acțiune și având în vedere calitatea procesuală pe care o are ISSPNPC, le lăsă la latitudinea instanței de judecată.

În ședința de judecată avocatul Palamari Aliona în interesele reclamantului Munteanu Adrian, a pledat pentru admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată pârâtul SRL Crown Royal-Invest fiind înștiințat în mod legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivele absenței sale, considerent pentru care instanța de judecată a decis examinarea cauzei în lipsa acestuia, or acesta a fost citat legal, și-a expus poziția prin referința anexată la materialele cauzei și nu a solicitat amânarea ședinței de judecată.

Intervenientul accesoriu Inspectorarul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, fiind înștiințat în mod legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată nu s-a prezentat, însă prin referința anexată la materialele cauzei a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului ISSPNPC, motiv pentru care instanța de judecată a decis examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind argumentele expuse de participanții prezenți în ședință, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept expuse de reclamant, obiecțiile pârâtului expuse în referință și poziția intervenientului accesoriu, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Aliona Palamari în interesele lui Adrian Munteanu este una întemeiată, urmând a fi admisă integral, din următoarele raționamente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Potrivit art.130 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

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

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, la 02 octombrie 2023 SRL Crown Royal-Invest care acționează în numele vânzătorului, în calitate de intermediar și Munteanu Adrian în calitate de cumpărător au încheiat actul privind transmiterea sumei de garanție, prin care cumpărătorul a transmis către intermediar suma de garanție în valoare de *****lei, în valoarea garantării executării obligației asumate de către cumpărător privind procurarea de la vânzător (proprietar a bunurilor imobile) prin intermediul contractului de vânzare – cumpărare, schimb sau altă formă de înstrăinare a bunurilor, locuința din ***** (f.d. 13).

Potrivit pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție, părțile au stabilit că, în cazul în care tranzacția de vânzare – cumpărare nu va avea loc din vina cumpărătorului/cumpărătorul refuză/nemotivat sau nu încheie tranzacție, suma de garanție nu se restituie. În acest caz cumpărătorul confirmă irevocabil că nu va avea pretenții asupra sumei de garanție transmisă intermediarului și aceasta va fi repartizată în proporție de 50% vânzătorului (pentru pierderea posibilității de vânzare a bunului imobil altui cumpărător) și 50% intermediarului, ce va fi perceput ca comision pentru compensarea cheltuielilor suportate de intermediar.

Urmează de reținut că, tranzacția de vânzare – cumpărare a locuinței din ***** nu a avut loc. Astfel, la 11 decembrie 2023, Munteanu Adrian a expediat în adresa pârâtului SRL Crown Royal-Invest o cerere privind restituirea sumei de garanție în mărime de *****lei, însă pârâtul deși a recepționat cererea, nu a reacționat în niciun mod (f.d. 36 – 39).

Prin urmare, la 15 ianuarie 2024, Munteanu Adrian s-a adresat cu o reclamație către Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor pentru verificarea clauzelor din actul privind transmiterea sumei de garanție din 02 octombrie 2023. Prin actul nr. 2 din 05 martie 2024, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor a constatat că clauza prevăzută la pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție este una standard și abuzivă (f.d. 31 – 35).

În consecință, la 11 aprilie 2024 și repetat la 26 iulie 2024, reclamantul Munteanu Adrian a expediat în adresa pârâtului SRL Crown Royal-Invest o somație privind restituirea sumei de garanție, cu mențiunea că în caz contrar se va adresa în instanța de judecată. Însă, deși somațiile au fost recepționate de pârât, ultimul nu a reacționat în niciun mod (f.d. 40 – 45).

Potrivit art. 9 alin. alin. (1), (2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

La caz, instanța de judecată atestă că obiectul litigiului iscat între părți este pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție din 02 octombrie 2023, pe care reclamantul solicită de a fi constatată nulitatea absolută.

Conform art. 327 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

Potrivit art. 328 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Instanța de judecată reiterează că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Totodată, instanța de judecată reține că, raportul juridic dedus judecății s-a născut între un profesionist – SRL Crown Royal-Invest și un consumator – Munteanu Adrian, circumstanță care atrage aplicabilitatea normelor speciale privind protecția consumatorilor și controlul clauzelor abuzive.

Astfel, în conformitate cu art. 329 alin. (1) Cod civil, 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).

Conform art. 1069 alin. (1) și (4) Cod civil, clauza propusă de una dintre părți nu este negociată individual dacă cealaltă parte nu a putut să-i influențeze conținutul, în special deoarece aceasta s-a elaborat anticipat, indiferent că face parte din clauze standard sau nu. În contractul dintre un profesionist și un consumator se prezumă că: a) clauzele au fost propuse de către profesionist; b) clauzele nu au fost negociate individual; c) clauzele elaborate de către un intermediar sau un alt terț au fost propuse de către profesionist.

Potrivit art. 1072 alin. (1) și alin. (2) Cod civil, într-un contract dintre un profesionist și un consumator, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist și dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul. Articolele 1077-1079 cuprind lista clauzelor considerate abuzive în contractul dintre un profesionist și un consumator fără necesitatea evaluării lor conform alin. (1) din prezentul articol și art. 1075.

În conformitate cu dispozițiile art. 1077 alin. (1) pct. pct. 3, 4 și 5 Cod civil, sînt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual și au ca obiect sau efect:

3) obligarea consumatorului de a respecta clauze cu care acesta nu a avut posibilitatea reală să se familiarizeze înainte de încheierea contractului;

4) faptul că contractul generează obligații în sarcina consumatorului, dar:

a) *nu generează obligații în sarcina profesionistului*; sau

b) obligațiile profesionistului sînt supuse unei condiții a cărei îndeplinire depinde doar de voința acestuia din urmă;

5) acordarea permisiunii profesionistului de a reține sumele plătite de consumator, în cazul în care acesta din urmă decide să nu încheie contractul sau să nu îl execute, fără a se prevedea dreptul consumatorului de a primi o compensație în sumă cel puțin echivalentă de la profesionist, dacă acesta este partea care recurge la rezoluțiune.

Articolul 1078 lit. h) din Codul civil prevede că, sînt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual în contractele încheiate cu consumatorii și care au ca obiect sau efect: solicitarea de la consumator a plății în avans excesive sau a garanțiilor excesive de

executare a obligațiilor care îi revin. Această dispoziție nu se aplică contractelor din domeniul serviciilor financiare.

Conform art. 1079 Cod civil, într-un contract dintre un profesionist și un consumator, clauzele indicate la art. 1077 alin.(1) pct. 1)-3) sînt considerate abuzive chiar dacă ele au fost negociate individual cu consumatorul.

În acestă ordine de idei, raportând situația de fapt la normele de drept material citate, instanța de judecată reține că, actul privind transmiterea sumei de garanție din 02 octombrie 2023 reprezintă un contract preformulat de către profesionist, potrivit unor clauze contractuale standard, care nu au fost negociate cu consumatorul. Or, se consideră întotdeauna că o clauză nu a fost negociată individual, atunci cînd a fost inclusă de către comerciant în prealabil și, din acest motiv, consumatorul nu a avut posibilitatea de a influența conținutul ei.

La caz, instanța notează că, pârâtul nu a prezentat probe concludente care ar demonstra că a negociat individual cu consumatorul Munteanu Adrian clauza contractuală prevăzută la pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție.

Sub acest aspect, instanța de judecată apreciază critic argumentele pârâtului cu privire la pretinsa negociere individuală a clauzei respective, întrucât simpla aplicare a semnăturii reclamantului pe act sau pe o anumită clauză contractuală nu echivalează cu dovada existenței unei negocieri reale și efective a conținutului acesteia.

Mai mult ca atât, în cadrul discuțiilor purtate prin intermediul aplicației Viber între reprezentantul pârâtului și reclamant, ultimul a declarat că a semnat actul privind transmiterea sumei de garanție, însă nu i-au fost explicate conținutul și efectele juridice ale clauzelor contractuale, inclusiv a pct. 4 din act (f.d. 14 – 30).

De altfel, o asemenea circumstanță atestă exclusiv exprimarea consimțământului la încheierea actului în forma propusă de profesionist, fără a demonstra că reclamantul a avut posibilitatea reală de a influența conținutul clauzei.

La fel, nu pot fi reținute ca plauzibile argumentele pârâtului precum că a acționat în calitate de intermediar, or, art. 1069 alin. (4) lit. c) din Codul civil stabilește că în contractul încheiat dintre un profesionist și un consumator se prezumă că inclusiv clauzele elaborate de către un intermediar au fost propuse de către un profesionist.

În speță, pârâtul desfășoară în mod profesional activități de intermediere imobiliară și nemijlocit a încheiat actul privind transmiterea sumei de garanție în exercitarea activității sale comerciale. Prin urmare, simpla invocare a calității de intermediar nu este de natură să înlăture aplicabilitatea normelor legale privind protecția consumatorilor și controlul clauzelor abuzive. Mai mult, pârâtul nu a prezentat nicio probă care să demonstreze că nu deține calitatea de profesionist în sensul legislației civile.

Totodată, analizând conținutul pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție, instanța constată că aceasta clauză conferă profesionistului dreptul de a reține integral suma de *****euro achitată de consumator în situația neîncheierii tranzacției, însă fără a prevedea o obligație corelativă sau o compensație echivalentă în favoarea consumatorului în cazul neexecutării obligațiilor de către profesionist ori al imposibilității obiective de realizare a tranzacției.

În consecință, această clauză contractuală creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților, contrar exigențelor bunei-credințe, plasând consumatorul într-o poziție juridică și economică net inferioară față de profesionist.

Suplimentar, instanța va reține și prevederile art.3 din Directiva 93/13 CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive, potrivit cărora, o clauză contractuală care nu a fost

negociată individual este considerată abuzivă dacă, contrar cerinței de bună-credință, provoacă un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract, în detrimentul consumatorului.

Totodată, urmează de specificat faptul că, pârâtul nu a făcut dovada existenței unui prejudiciu efectiv în cuantumul sumei reținute și nici nu a demonstrat că suma de *****euro reprezintă contravaloarea unor cheltuieli reale și justificate suportate ca urmare a acțiunilor reclamantului.

Mai mult ca atât, imposibilitatea realizării tranzacției a fost determinată de circumstanțe obiective legale de finanțarea achiziției prin credit ipotecar, respectiv evaluarea imobilului de către instituția bancară și limitele de creditare aplicabile, aspecte care nu pot fi apreciate ca reprezentând o culpă exclusivă a reclamantului. Or, necesitatea contractării unui credit ipotecar pentru procurarea imobilului era cunoscută pârâtului încă de la încheierea actului privind transmiterea sumei de garanție, acesta fiind informat despre faptul că reclamantul dispunea de o parte din prețul de achiziție și urma să acopere diferența prin finanțare bancară.

În aceste condiții, instanța concluzionează că pct. 4 din actul privind transmiterea sumei de garanție din 02 octombrie 2023 constituie o clauză abuzivă în sensul art. 1072 și art. 1077 din Codul civil, considerent pentru care instanța constată cu vehemență temeinicia cerinței reclamantului privind constatarea nulității absolute a clauzei abuzive prevăzute la pct.4 din actul privind transmiterea sumei garanției din 02 octombrie 2023.

Totodată, având în vedere că a fost constată nulitatea absolută a clauzei abuzive prevăzute la pct.4 din actul privind transmiterea sumei garanției din 02 octombrie 2023, instanța de judecată consideră întemeiată și cerința reclamantului privind obligarea SRL Crown Royal-Invest să restituie lui Adrian Munteanu suma de *****(una mie) Euro, echivalentul a 19 365 (nouăsprezece mii trei sute șasezeci și cinci) lei transmisă ca sumă de garanție. Or, aceasta reprezintă o cerință subsecventă și urmează soarta cerinței principale.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite 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. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 121 CPC, 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.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa

pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilităţii, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Aliona Palamari în intreresele lui Adrian Munteanu.

Potrivit art. 96 alin. alin. (1) și (1^1) CPC, 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. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin. (4) Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

Totodată, practica Curţii Europene a Drepturilor Omului referitoare la cheltuielile de asistenţă juridică relevă că, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii Curții europene a drepturilor omului, se evidenţiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: a) dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b) lista detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Astfel, instanța de judecată a stabilit că suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, ce urmează a fi încasată din contul SRL Crown Royal-Invest în beneficiul lui Adrian Munteanu este una reală, necesară și rezonabilă pentru serviciile acordate pe cauza respectivă de către avocatul Palamari Aliona.

conducându-se de cele expuse mai sus și conform prevederilor art.art. 238-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Aliona Palamari în intreresele lui Adrian Munteanu.

Se constată nulitatea absolută a clauzei abuzive prevăzute la pct.4 din actul privind transmiterea sumei garanției din 02 octombrie 2023.

Se obligă SRL Crown Royal-Invest să restituie lui Adrian Munteanu suma de 1000 (una mie) Euro, echivalentul a 19 365 (nouăsprezece mii trei sute șasezeci și cinci) lei transmisă ca sumă de garanție.

Se încasează din contul SRL Crown Royal-Invest în beneficiul lui Adrian Munteanu suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Vitalii Ciumac**