Dosarul nr. 2-23850/2023
2-23165289-12-2-20112023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 februarie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Galina Ciobanu
Grefier Mihaela Andronache
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, avocatului Anton Secrieru, în baza mandatului nr. 1950305 din 5 februarie 2024,

examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la declararea nulității absolute a pct. 5.1. și pct. 8.3. din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16 iunie 2020 și încasarea penalității,

A C O N S T A T A T:

La 20 noiembrie 2023, Guțu Sergiu, a depus cerere de chemare în judecată împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la încasarea penalității legale.

Prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, la 20 noiembrie 2023, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Serafim Vasilache.

Prin încheierea din 24 noiembrie 2023, s-a acceptat spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la încasarea penalității legale. (f.d. 60)

La 28 februarie 2024, reclamantul Guțu Sergiu a depus cerere de completare a cerințelor. (f.d. 75-76)

Prin încheierea vicepreşedintelui interimar al Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 19 septembrie 2024, din motivul eliberării din funcție a judecătorului Serafim Vasilache, s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, a cauzei civile nr. 2-23850/2023 la cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la declararea nulității absolute a pct.

5.1. și pct. 8.3. din contractul de vânzare-cumpărare din 16 iunie 2020 și încasarea penalității, uni alt judecător specializat în materie civilă, pentru examinare. (f.d. 109)

Prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, la 19 septembrie 2024, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Corneliu Guzun. (f.d. 110)

Prin încheierea din 24 septembrie 2024, s-a acceptat în procedură cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la încasarea penalității legale. (f.d. 111)

La 30 septembrie 2025, de către judecătorul Corneliu Guzun a fost declarată abținere de la judecarea acțiunii civile. (f.d. 153)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 9 octombrie 2025, s-a admis declarația de abținere înaintată de judecătorul Corneliu Guzun de la judecarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Sergiu împotriva SRL „Elinartproiect" privind încasarea penalităților legale și declararea nulității absolute a actului juridic. Cauza civilă la cererea de chemare depusă de Guțu Sergiu împotriva SRL „Elinartproiect" privind încasarea penalităților legale și declararea nulității absolute a actului juridic, se transmite Direcției Documentare și Evidență Procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, pentru redistribuire aleatorie a cauzei unui alt judecător. (f.d. 158-159)

Astfel, *la 10 octombrie 2025*, ora 11:19, prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Galina Ciobanu. (f.d. 161)

Prin încheierea din 13 octombrie 2025, s-a acceptat cererea de chemare în judecată înaintată de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la declararea nulității absolute a pct. 5.1. și pct. 8.3. din contractul de vânzare-cumpărare din 16 iunie 2020 și încasarea penalității și s-a fixat ședința de judecată pentru data de 16 decembrie 2025, ora 12:00. (f.d. 162-163)

Argumentele participanților la proces:

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul Guțu Sergiu, a solicitat:

- admiterea cererii de chemare în judecată;

- a încasa din contul SRL „Elinartproiect" (în procedura planului) suma de 25 758, 00 (Douăzeci și cinci mii șapte sute cincizeci și opt) EURO în calitate de penalitate legală pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit.

Astfel, în motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul, a invocat că, în fapt, la data de 17.06.2020, între el și întreprinderea SRL „Elinartproiect, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 3044, conform căruia a

procurat bunul imobil – apartament nr. *****, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, sector Botanica, str. *****, cu numărul cadastral *****. Contractul dat a fost autentificat la Notarul *****, înregistrat la IP ASP Serviciul cadastral teritorial Chișinău, la data de 31.07.2020. În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 3044, procesul de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare, impuse prin cerințele legislației în vigoare urma a fi finalizat la data de 03.12.2020. Până la data depunerii cererii de chemare în judecată privind încasarea penalității legale, prestatorul SRL „Elinartproiect" (în proces de restructurare) nu și-a executat obligația de finalizare a lucrărilor pentru a-i transmite apartamentul contractat în proprietate. Faptul dat contravine prevederilor art. 21 alin. (1) al Legii nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor, care prevede că: Prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele și condițiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Indică reclamantul că, Legea nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor stabilește bazele juridice pentru protejarea de către stat a persoanelor în calitatea lor de consumatori și transpune Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumatori și de modificare a Directivei 84/450/CEE a Consiliului, a directivelor 97/7/CE, 98/27/CE și 2002/65/CE ale Parlamentului European și ale Consiliului și Regulamentului (CE) nr. 2006/2004 al Parlamentului European și al Consiliului, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene (JO) nr. L 149 22 din 11 iunie 2005, și Directiva 1999 44 CE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 mai 1999 privind anumite aspecte ale vânzării de bunuri de consum și garanțiile conexe, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene L 171 din 7 iulie 1999. Conform principiilor generale stabilite în legea suscitată, consumator - este orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională; La rândul său, agent economic este orice persoană juridică sau fizică autorizată pentru activitate de întreprinzător, care fabrică, transportă, comercializează produse ori părți din produse, prestează servicii (execută lucrări); în sfârșit, legea suscitată ne dă definiția produsului. Produsul (bunul imobil) procurat de către mine în calitate de Consumator de la SRL „Elinartproiect", care are calitatea de Prestator care primind banii avea obligația să-l dea în exploatare până la data de 03 decembrie 2020.

În final, notează că, conform Legii nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, produs – este considerat bunul destinat consumului sau utilizării individuale; sunt, de asemenea, considerate produse energia electrică, energia termică,

gazele și apa livrate pentru consum individual. în cadrul practicilor comerciale se consideră produs orice bun sau serviciu, inclusiv bunurile imobile, drepturile și obligațiile aferente.

Conform prevederilor art. 31 alin. (1), (2) al Legii nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor, (1) Acțiunile privind protecția drepturilor consumatorilor pot fi depuse la instanța judecătorească de către consumatorii înșiși sau reprezentanții acestora, de către autoritățile administrației publice abilitate sau de către asociațiile obștești de consumatori. (2) Acțiunile privind protecția drepturilor consumatorilor se depun la instanța judecătorească în conformitate cu termenele prevăzute de legislație. Consumatorii sunt scutiți de laxa de stal în acțiunile privind protecția drepturilor sale.

Mai specifică partea reclamantă că, la rândul său, art. 32 alin. (2) al Legii nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor prevede că: în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 (1-6), de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului (lucrării).

Conform normei legale suscitate, mărimea penalității legale va fi de 489 402, (Patru sute optzeci și nouă mii patru sute doi) 00 EURO. Adică 25 758,00 EURO X 2% = 515,16 EURO/zi X 950 zile = 489 402, 00 EURO (perioada 04.12.2020 - 11.07.2023). Ținând cont de faptul că, conform prevederilor legale, cuantumul penalității nu poate depăși prețul unui anumit tip de executare a lucrării/prestării serviciului, reclamantul Guțu Sergiu are tot dreptul în conformitate cu legislația în vigoare să solicite încasarea din contul pârâtului SRL „Elinartproiect” suma de 25 758,00 EURO cu titlu de penalitate legală.

De asemenea, reclamantul invocă că, conform prevederilor art. 934 alin. (1) Cod Civil al RM, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

La rândul său, art. 936 Cod Civil al RM prevede că: despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor.

Conform prevederilor art. 944 alin. (1) Cod Civil al RM, în cazul în care o obligație de a da sau de a face, alta decât una de a plăti o sumă de bani, nu este executată la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere asupra echivalentului în bani al părții neexecutate a obligației, din data imediat următoare scadenței până la data

executării corespunzătoare, la rata prevăzută la art.874 ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Dacă obligaţia neexecutată are o obligație corelativă pecuniară, mărimea acestei obligații corelative va constitui echivalentul în bani a obligației neexecutate.

Mai menționează că, creditorul conform prevederilor art. 949 alin. (2) CC al RM, în cazurile prevăzute de lege sau contract, poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă).

Totodată, art. 952 CC al RM prevede că: penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă și nici micșorată anticipai prin acordul părților.

Notează reclamantul că, anterior depunerii cererii de chemare în judecată privind încasarea penalității legale din contul pârâtului în cadrul procesului de insolvabilitate al SRL „Elinartproiect” intenționând să-și execute dreptul de creanță în calitate de creditor chirografar, la data de 23.11.2022, în termenul legal stabilit de instanța de insolvabilitate în cadrul dosarului nr. 2i-309/22, a înaintat cerere de validare a creanței prin care a solicitat încasarea penalității. Creanța înaintată a fost inclusă de administratorul insolvabilității în tabelul definitiv al creanțelor creditorilor la valoarea 0,00 lei. Din acest considerent, a depus la instanța de insolvabilitate contestație asupra tabelului definitiv al creanțelor cu referire la neadmiterea creanței spre validare. După examinarea contestației, instanța de insolvabilitate prin încheierea nr. 2i-309/22, a respins-o ca fiind neîntemeiată și a constatat existența unui litigiu de drept în privința creanței și s-a recomandat inițierea unui proces separat de confirmare a creanței. La data de 13.06.2023, Curtea de Apel Chișinău prin Decizia nr. 2ri-244/23 din 28.03.2023, a respins recursul asupra încheierii nr. 2i-309/22 din 28.03.2023, cu menținerea încheierii recurate.

În conformitate cu cele menționate supra, reclamantul solicită admiterea cerințelor în mărime deplină.

În drept, reclamantul întemeiază prezenta cerere conform prevederilor art. art. 21 alin. (1); 31 alin. (1); (2); 32 alin. (2) al Legii nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor, art. art. 934 alin. (1); 936; 944 alin. (1); 949 alin. (2); 952 Cod Civil al RM, art. 166-167 CPC al RM. (f.d. 2-4)

La 28 februarie 2024, reclamantul Guțu Sergiu, a depus cererea de completare a cerințelor, prin care s-a specificat că, prin prezenta cerere, solicită:

- a admite prezenta cerere privind completarea cerințelor;

- a completa cerințele inițiale cu cerință suplimentară privind declararea nulității absolute a pct. 5.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16.06.2020, încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, IDNO: *****, cu sediul în mun. Chișinău, str. *****, reprezentată de cet. Hanganu Igor, care a acționat în baza procurii

nr. 155 din 13.01.2020, autentificată de către notarul ***** și Guțu Sergiu, IDNP: *****, domiciliat la momentul încheierii contractului în mun. Chișinău, str. *****, cu următorul conținut „ - în cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ, din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01 (zero virgulă zero unu) % din valoarea Contractului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2 (două) % din costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligațiilor Vînzătorului.” și pct. 8.3 cu următorul conținut „8.3. Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în mod unilateral în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiunilor expuse în pct. 5.2. în acest caz Cumpărătorul va fi înștiințat despre decizia „Vânzătorului” în formă scrisă în termen de cel puțin 10 zile anterior rezoluțiunii. în aceste circumstanțe „Vânzătorul” își rezervă dreptul de a reține 10% din suma achitată de către „Cumpărător” până la momentul rezoluțiunii, returul și calculul valorii contractuale se efectuează la cursul la care „Cumpărătorul” a achitat mijloacele bănești în casieria întreprinderii ori pe contul acesteia. Restituirea mijloacelor bănești „Cumpărătorului” se efectuează de către „Vânzător”, în termen de trei luni după vânzarea apartamentului respectiv, indicat în pct. 2.1 al prezentului Contract, către o persoană terță. Dacă in decursul a 12 luni apartamentul nu va fi cumpărat de către un terț, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului prețul achitat cu reținerea unei penalități în mărime de 15 (cincisprezece) % din valoarea totală a bunului imobil.” .

Cu referire la completarea cerințelor înaintate inițial cu cerință suplimentară, reclamantul indică că, la data de 20.11.2023, a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Elinartproiect”, prin care a solicitat a încasa din contul SRL „Elinartproiect” (în procedura planului) suma de 25 758,00 (douăzeci și cinci mii șapte sute cincizeci și opt) EURO, în calitate de penalitate legală pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit. Conform încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-23850/2023 din 24.11.2023, a fost admisă spre examinare cererea privind încasarea din contul SRL „Elinartproiect” (în procedura planului) suma de 25 758, 00 (Douăzeci și cinci mii șapte sute cincizeci și opt) EURO în calitate de penalitate legală pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit.

Totodată, reclamantul conform prevederilor art. 60 alin. (3) CPC al RM, completează cerințele inițiale cu o cerință accesorie. După completarea cerințelor, până la finalizarea pregătirii cauzei pentru dezbaterile în fond solicitările reclamantului vor fi următoarele:

- a admite cerințele reclamantului integral;

- a declara nulitatea absolută a pct. 5.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16.06.2020, încheiat între Societatea cu răspundere limitată „Elinartproiect”, IDNO: *****, cu sediul în mun. Chișinău, str. *****, reprezentată de cet. Hanganu Igor, care a acționat în baza procurii nr. 155 din 13.01.2020, autentificată de către notarul ***** și Guțu Sergiu, IDNP: *****, domiciliat la momentul încheierii contractului în mun. Chișinău, str. *****, cu următorul conținut: „ - în cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ, din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01 (zero virgulă zero unu) % din valoarea Contractului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2 (două) % dm costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligațiilor Vînzătorului.” și pct. 8.3 cu următorul conținut: „8.3. Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în mod unilateral în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiunilor expuse în pct. 5.2. în acest caz Cumpărătorul va fi înștiințat despre decizia „Vânzătorului” în formă scrisă în termen de cel puțin 10 zile anterior rezoluțiunii. în aceste circumstanțe „Vânzătorul” își rezervă dreptul de a reține 10% din suma achitată de către „Cumpărător” până la momentul rezoluțiunii, returul și calculul valorii contractuale se efectuează la cursul la care „Cumpărătorul” a achitat mijloacele bănești în casieria întreprinderii ori pe contul acesteia. Restituirea mijloacelor bănești „Cumpărătorului” se efectuează de către „Vânzător”, în termen de trei luni după vânzarea apartamentului respectiv, indicat în pct. 2.1 al prezentului Contract, către o persoană terță. Dacă in decursul a 12 luni apartamentul nu va fi cumpărat de către un terț, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului prețul achitat cu reținerea unei penalități în mărime de 15 (cincisprezece) % din valoarea totală a bunului imobil.”;

- a încasa din contul SRL „Elinartproiect” (în procedura planului) suma de 25 758, 00 (Douăzeci și cinci mii șapte sute cincizeci și opt) EURO, în calitate de penalitate legală pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit. (f.d. 75-76)

În ședința de judecată, *reclamantul Guțu Sergiu,* nu s-a prezentat fiind citat în modul prevăzut de lege, *însă reprezentantul reclamantului – avocatul Secrieru Anton*, acționând în baza mandatului anexat la dosar (f.d. 83), fiind prezent în ședința de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată și cererea de completare în totalitate, solicitând admiterea pretențiilor înaintate din motivele de fapt și de drept expuse.

Reprezentantul pârâtei – „ELINARTPROIECT” S.R.L., avocatul Buhnaci Tudor, în ședințele de judecată nu s-a prezentat fiind înștiințat despre data, ora și locul examinării cauzei în modul prevăzut de lege (f.d. 164, , 165, 168, 169), nu a înștiințat instanța despre

motivele neprezentării și nu a înaintat careva cereri de amânare sau de examinare a cauzei în lipsă, considerente din care s-a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâtei.

Totodată, se atestă, *prin referința depusă la 9 aprilie 2025*, prin intermediul poștei electronice, partea pârâtă a relatat că, SRL „ELINARTPROIECT” consideră cererea privind încasarea penalității legale din 28.11.2023 și cererea privind completarea cerințelor din 28.02.2024, privind declararea nulității absolute a clauzelor contractuale, înaintate de către reclamantul Guțu Sergiu drept nefondate și lipsite de temei legal și suport probatoriu, urmând a fi respinse ca atare de către instanța de judecată, din următoarele circumstanțe de fapt și de drept:

Cu privire la respingerea ca nefondată și lipsită de teniei legal a cererii reclamantului Guțu Sergiu privind încasarea penalității legale din 28.11.2025, menționează pârâta circumstanțele de fapt și de drept ce succed.

În fapt și în drept notează: în conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Probele se apreciază în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, care statuează că, 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 corespundere cu art. 239 din 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 ședința de judecată.

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

Astfel, indică pârâta că, la data de 16.06.2020, Guțu Sergiu și SRL „Elinartproiect” au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu nr. 3044, fiind procurat bunul imobil - apartamentul nr. *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** cu numărul cadastral: *****, cu 1 odaie, cu suprafața de 48,6 m2, amplasat la etajul 12, nivelul 13, scara II. La 28.11.2023, Guțu Sergiu a depus în instanța de judecată cererea privind încasarea penalității legale în mărime de 25.758,00 Euro, pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit, din contul SRL „Elinartproiect”.

Potrivit art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

În conformitate cu prevederile art. 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit [delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Totodată, conform art. 858 alin. (1), (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Suplimentar, partea pârâtă elucidează că, în conformitate cu art. 6 lit. c) din Legea nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, orice consumator are dreptul la remedierea sau înlocuirea gratuită, restituirea contravalorii produsului, serviciului ori reducerea corespunzătoare a prețului, repararea prejudiciului, inclusiv moral, cauzat de produsul, serviciul necorespunzător.

Potrivit art. 29 alin. (2) lit. a), b) din Legea nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenitelor că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opțional: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă și să finalizeze prestarea serviciului [executarea lucrării), și să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare); b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) și să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).

Totodată, potrivit art. 42 alin. (3) din Legea nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 29, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră,

dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2 % din prețul serviciului (lucrării).

Specifică că, raportând normele legale enunțate supra la prevederile contractuale, ținând cont că reclamantul Guțu Sergiu nu a solicitat rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție cu nr. 3044 din 16.06.2020, drept urmare a acceptat tacit modificarea termenului prevăzut în contract, respectiv cererea reclamantului Guțu Sergiu privind încasarea penalității legale din 28.11.2023, pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit din contul pârâtului SRL „ELINARTPROIECT" este nefondată și lipsită de temei legal, fiind pasibilă de a fi respinsă de către instanța de judecată ca atare.

Mai mult ca atât, menționează că, prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central nr. 2i- 309/22 din 03.10.2022, s-a intentat procesul de insolvabilitate față de debitorul SRL „Elinartproiect", fiind desemnată în calitate de administrator al insolvabilității dna. Bostan Tatiana. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central nr. 2i-309/22 din 14.03.2023, s-a confirmat hotărârea adunării creditorilor S.R.L. „Elinartproiect" din 24 februarie 2022 cu privire la intentarea procedurii de restructurare, s-a intentat procedura de restructurare în privința S.R.L. „Elinartproiect" (1DN0: *****, cu sediul mun. Chișinău, str. *****,), s-a instituit imediat moratoriu asupra executării silite a obligațiilor pecuniare ale creditorilor existente la data aplicării procedurii de restructurare, cu excepția creanțelor privind plata salariilor și a pensiilor alimentare, privind recuperarea prejudiciilor cauzate sănătății angajaților sau cu excepția creanțelor apărute în legătură cu decesul acestora, a creanțelor de revendicare a patrimoniului din posesie ilegală, precum și a creanțelor pecuniare și fiscale a căror scadență a survenit în perioada de după deschiderea procedurii de restructurare și s-a stabilit debitorului termenul de propunere a planului procedurii de restructurare a S.R.L. „Elinartproiect" - 30 de zile de la data emiterii prezentei încheieri. Prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central nr. 2i-309/22 din 21.06.2023 s-a confirmat planul procedurii de restructurare a SRL „Elinartproiect" (1DN0: *****, cu sediul mun. Chișinău, str. *****,) acceptat de adunarea creditorilor, conform procesului verbal din 30 mai 2023, s-a încetat procedura de restructurare și se aplica planul procedurii de restructurare față de SRL „Elinartproiect", s-a confirmat în funcția de administrator al procesului de insolvabilitate al SRL „Elinartproiect", administratorul autorizat Bostan Tatiana, s-a restabilit debitorul în dreptul de administrare a masei debitoare a SRL „Elinartproiect" în conformitate cu planul confirmat, sub supravegherea administratorului insolvabilității Bostan Tatiana. Respectiv, din hotărârile și încheierile emise de către instanța de insolvabilitate în privința debitorului - pârât SRL „Elinartproiect" menționate supra, reies expres următoarele circumstanțe de fapt importante pentru soluționarea justă a cauze civilă și anume: circumstanța cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul

- pârât SRL „Elinartproiect” la data de 03.10.2022, circumstanța referitoare la intentarea procedurii de restructurare în privința S.R.L. „Elinartproiect” și instituirii imediate al moratoriului asupra executării silite a obligațiilor pecuniare ale creditorilor existente la data aplicării procedurii de restructurare, la data de 14.03.2023 și circumstanța cu privire la confirmarea planului procedurii de restructurare a SRL „Elinartproiect” și aplicarea planul procedurii de restructurare față de SRL „Elinartproiect”, la data de 21.06.2023.

Notează partea pârâtă că, în corespundere cu art. 184 alin. (1) a Legii insolvabilității, (1) Odată cu aplicarea de către instanța de insolvabilitate a procedurii de restructurare, se instituie imediat moratoriu asupra executării silite a obligațiilor pecuniare ale creditorilor existente la data aplicării procedurii de restructurare...

Conform art. 208 alin. (1, 3) a Legii insolvabilității, (1) După confirmarea planului procedurii de restructurare, activitatea debitorului se restructurează în modul corespunzător. Creanțele și drepturile creditorilor și ale celorlalte părți interesate sânt modificate conform prevederilor planului. (3)În cazul intrării în procedura falimentului ca urmare a eșuării planului procedurii de restructurare sau în cazul unei executări silite, planul confirmat se consideră drept o hotărâre definitivă și irevocabilă împotriva debitorului. Această prevedere se aplică și în cazul executării silite împotriva unui terț care și-a asumat, de rând cu debitorul, obligația executării necondiționate a planului. Pentru executare silită, calitatea de titlu executoriu o va avea hotărârea judecătorească de confirmare a planului.

Potrivit art. 190 alin. (2) a Legii insolvabilității, (2) Planul procedurii de restructurare va cuprinde, în mod obligatoriu, un program de stingere a creanțelor sub forma unui tabel de creanțe, cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le stingă și/sau să le plătească creditorilor, prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de mijloace bănești aferente planului, precum și termenele la care debitorul urmează să stingă și/sau să plătească aceste sume.

În temeiul prevederilor legale din Legea insolvabilității menționate supra și ținând cont de faptul intentării procesului de insolvabilitate, procedurii de restructurare și al confirmării și aplicării planului procedurii de restructurare față de debitorul - pârât SRL „Elinartproiect”, atrage atenția instanței de judecată asupra faptului că încasarea, executarea și urmărirea silită a creanțelor / sumelor de către reclamantul Guțu Sergiu față de patrimoniul debitorului - pârât SRL „Elinartproiect”, inclusiv prin adresarea acestuia cu cerere de chemare în judecată cu privire la încasarea penalităților este strict interzisă de prevederile legale imperative ale Legii insolvabilității citate mai sus, iar pe perioada derulării și realizării panului procedurii de restructurare al debitorului SRL „Elinartproiect”, se satisfac doar acele creanțe a creditorilor față de patrimoniul SRL „Elinartproiect”, care sunt validate de către instanța de insolvabilitate, conform tabelului

definitiv al creanțelor și incluse în planul procedurii de restructurare, care se valorifică și se urmăresc doar în strictă conformitate cu prevederile planului procedurii de restructurare și al programului de stingere a creanțelor în cadrul procesului de insolvabilitate intentat față de debitorul - pârât SRL „Elinartproiect”.

Referitor la respingerea ca nefondată și lipsită de temei legal a cererii privind completarea cerințelor din 28.02.2024, privind declararea nulității absolute a clauzelor contractuale, depusă de către reclamantul Guțu Sergiu, pârâta invocă următoarele circumstanțe de fapt și de drept:

În fapt și în drept, specifică că: Conform pct. 1.2 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 3044 din 16.06.2020, autentificat de către notarul ***** „Cumpărătorul declară și garantează că: 1.2.1, semnând Contractul nu este influențat de erori, înșelăciuni dolosive, amenințări sau alte circumstanțe care viciază liberul consimțământ, iar toate clauzele contractului sunt înțelese și acceptate de ei în totalitate, fără careva rezerve: 1.2.2. înainte de încheierea prezentului contract a primit toată informația necesară, completă și satisfăcătoare inclusiv, dar nelimitându-se la: obiectul contractului, volumul complet al drepturilor și obligațiilor sale conform contractului, momentul apariției dreptului de proprietate asupra imobilului, obligațiile Cumpărătorului; 1.2.3. toate prevederile prezentului contract i-au fost explicate, îi sunt clare în întregime, obiecții nu sunt.”. Potrivit pct. 10.9 și 10.11 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 3044 din 16.06.2020, autentificat de către notarul ***** „părțile au făcut cunoștință cu conținutul contractului, după care le-a fost citit în glas de către mine, notarul, *****, astfel, părților, fiind explicate conținutul, efectele și cadrul juridic aplicabil contractului. Prezentul contract este redactat la cererea părților contractante și autentificat în 3 (trei) exemplare originale, din care unul se păstrează în arhiva Notarului *****, cu sediul biroului în mun. Chișinău, str. *****, iar celelalte sunt eliberate părților.”.

Totodată, specifică că, conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 3044 din 16.06.2020, autentificat de către notarul ***** "fiind cunoscute cu cuprinsul și efectele prezentului contract, părțile au declarant că i-au înțeles conținutul, că cele expuse reprezintă voința lor și au consimțit la autentificarea contractului, semnând toate exemplarele acestuia.”. Prin urmare, în speță rezultă expressis verbis faptul că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 3044 din 16.06.2020, autentificat de către notarul *****, a fost negociat de către părțile acestuia, între SRL „ELINARTPROIECT” în calitate de vânzător și Guțu Sergiu în calitate de cumpărător, fiind negociate toate clauzele contractului respectiv, care au fost acceptate integral fără careva rezerve de către SRL „ELINARTPR0IECT” în calitate de vânzător și Guțu Sergiu în calitate de cumpărător.

Mai mult ca atât, elucidează faptul că, reclamantul Guțu Sergiu în cererea privind completarea cerințelor din 28.02.2024, privind declararea nulității absolute a clauzelor contractuale, a invocat doar solicitările privind nulitatea clauzelor și nu a motivat în niciun fel, nici în drept și nici în fapt, solicitările respective, motiv din care concluzionăm că cererea privind completarea cerințelor din 28.02.2024, prin care reclamantul solicită suplimentar declararea nulității absolute a clauzelor contractuale este total neîntemeiată și nemotivată legal, fiind pasibilă de a fi respinsă integral.

În contextul circumstanțelor de fapt și de drept expuse supra, respectuos, solicită respingerea integrală a cererii privind încasarea penalității legale din 28.11.2023 și a cererii privind completarea cerințelor din 28.02.2024, privind declararea nulității absolute a clauzelor contractuale, înaintate de către reclamantul Guțu Sergiu, ca fiind nefondate, lipsite de temei legal și suport probatoriu, examinarea cauzei în lipsa pârâtului și al reprezentantului acestuia, în temeiul art. 206 alin. (1) CPC. (f.d. 129-135)

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile reprezentantului reclamantului, studiind cererea de chemare în judecată și cererea de completare, precum și referința părții pârâte, 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 admite cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT” S.R.L. cu privire la declararea nulității absolute a pct. 5.1. și pct. 8.3. din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16 iunie 2020 și încasarea penalității, reieșind din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 20 din Constituția RM, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitim.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) 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.

Potrivit art. 6 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform art. 117 alin. (1) al Codului de procedură civilă, probe în pricini civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe pentru justa soluționare a pricinii.

Reieșind din conținutul art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, se reține că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă, prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Instanța judecătorească, în conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit prevederilor art. 239 al Codului de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În același timp, se impune a fi specificat că, din materiale cauzei se denotă că, la 16 iunie 2020, între „ELINARTPROIECT” S.R.L., în calitate de vânzător și Guțu Sergiu, în calitate de cumpărător, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, cu anexă, prin care cumpărătorul și-a asumat obligația de a preda în proprietatea cumpărătorului încăperea (bun viitor) – apartamentul nr. *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** *****, cu nr. cadastral *****, cu 1 odaie, cu suprafața de 48,6 m.p., iar cumpărătorul, la rândul său, și-a asumat obligația de a achita costul imobilului în termenii și condițiile stabilite în contract (f.d. 7-24).

Astfel, în temeiul contractului încheiat, la 16 iunie 2020, reclamantul Guțu Sergiu a achitat suma de 498 990,00 lei, fapt ce rezultă din informația referitor la transferul bancar prin aplicația MAIB și din Actul de verificare a decontărilor din 31 august 2022. (f.d. 32, 33)

Reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat în privința imobilului situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. *****, nr. *****, cu numărul cadastral *****, încăperea cu destinația bun viitor, cu suprafața de 48,6 m.p., aparține cu drept de proprietate „ELINARTPROIECT" S.R.L., lui Guțu Sergiu și Guțu Oxana în temeiul contractului de vânzare-cumpărare (înregistrare provizorie) nr. 3044 din 17.06.2020, data înregistrării – 27.0.62020. (f.d. 29-31)

Respectiv, la 20 noiembrie 2023, Guțu Sergiu, a depus cerere de chemare în judecată, cu completarea ulterioară, împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la constatarea nulității clauzelor contractuale și încasarea penalității legale. (f.d. 2-4)

La caz, instanța consideră imperios de a nota că, conform art. 1173 din Codul civil, (1) Plățile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăși următoarele limite: a) 5% din prețul total - după înregistrarea provizorie conform art. 1172 alin. (1), dar până la finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; b) 35% din prețul total - după finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din prețul total - după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din prețul total - după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din prețul total - după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor. (2) Cumpărătorul poate cere vânzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depășirea limitelor prevăzute la alin.(1), chiar dacă a cunoscut această circumstanță.

În ședința de judecată, instanța a constatat că, prin autorizațiile de construire nr. ***** din 30 mai 2014 și nr. 2*****/19 din 30 mai 2019, ca urmare a cererilor adresate de „ELINARTPROIECT" S.R.L., s-au autorizat lucrările de construire privind finalizarea edificării blocului de locuințe cu nr. cadastral *****, conform documentației de proiect. (f.d. 25-26; 27-28)

La 16 iunie 2020, între „ELINARTPROIECT" S.R.L., în calitate de vânzător și Guțu Sergiu, în calitate de cumpărător, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, cu anexă, prin care cumpărătorul și-a asumat obligația de a preda în proprietatea cumpărătorului încăperea (bun viitor) – apartamentul nr. *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** *****, cu nr. cadastral *****, cu 1 odaie, cu suprafața de 48,6 m.p., iar cumpărătorul, la rândul său, și-a asumat obligația de a achita costul imobilului în termenii și condițiile stabilite în contract (f.d. 7-24).

Potrivit pct. 3.1 din contractul încheiat, prețul imobilului constituie 25 758,00 euro, care urma a fi achitat în etape conform prevederilor contractului, iar cumpărătorul poate cere vânzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul Contractului cu depășirea limitelor

prevăzute, conform art. 1173 alin. (1) din Codul civil, chiar dacă a cunoscut această circumstanță.

Prin urmare, instanța de judecată atestă că, la 16 iunie 2020, reclamantul Guțu Sergiu a achitat suma de 498 990,00 lei, fapt ce rezultă din informația referitor la transferul bancar prin aplicația MAIB și din Actul de verificare a decontărilor din 31 august 2022. (f.d. 32, 33)

Reieșind din prevederile pct. 4.1 al contractului menționat supra, procesul de construcție și dare în exploatare a imobilului, cu perfectare actelor necesare, impuse prin cerințele legislație în vigoare ca fi finalizat până la data de 03 decembrie 2020.

Totodată, instanța atestă că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central), nr. 2i-309/22, din 3 octombrie 2022, s-a constatat insolvabilitatea S.R.L. „ELINARTPROIECT”, fiind desemnată în calitate de administrator al insolvabilității dna. Bostan Tatiana. (f.d. 71)

Prin încheierea judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 28 martie 2023, s-a respins contestația depusă de Guțu Sergiu împotriva neadmiterii creanței în tabelul definitiv al creanțelor în cuantum dc 1726,02 euro la rangul VI a creanțelor chirografare. S-a constatat existența unui litigiu de drept în privința creanței înaintate de Guțu Sergiu în cuantum de 1726,02 euro cu titlu de penalitate. S-a explicat lui Guțu Sergiu dreptul de a intenta un proces separat de confirmare a creanței în sumă de 1726,02 euro împotriva patrimoniului societății cu răspundere limitată „Elinartproiect” în proces de insolvabilitate. Încheierea fiind menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iunie 2023. (f.d. 38-44; 45-59)

Conform art. 952 din Codul civil, penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă și nici micșorată anticipat prin acordul părților.

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

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

Conform art. 1069 al Codului civil, (1) Clauza propusă de una dintre părţi nu este negociată individual dacă cealaltă parte nu a putut să-i influenţeze conţinutul, în special deoarece aceasta s-a elaborat anticipat, indiferent că face parte din clauze standard sau nu. (2) Dacă una dintre părţi propune celeilalte părţi să selecteze din mai multe clauze, clauza nu se consideră negociată individual doar pentru că cealaltă parte a selectat din clauzele propuse. (3) Dacă o clauză a fost propusă ca parte a unor clauze standard, se prezumă că ea nu a fost negociată individual. (4) În contractul dintre un profesionist şi 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. (5) Faptul că anumite aspecte ale unei clauze sau o anumită clauză au fost negociate individual nu exclude aplicarea dispozițiilor prezentului capitol pentru restul contractului. (6) Clauză standard se consideră clauza care a fost elaborată anticipat pentru o multitudine de contracte implicând diferite părţi şi care nu a fost negociată individual.

Potrivit art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 (1-6), de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului (lucrării).

În speță, instanța notează că, pct. 5.1 din Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 17 iunie 2020, încheiat între „ELINARTPROIECT” S.R.L. și Guțu Sergiu: „În cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ, din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01 (zero virgulă zero unu) % din valoarea Contractului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2 (două) % din costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligațiilor Vânzătorului.”.

Potrivit pct. 8.3 din același contract: „Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în mod unilateral în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiunilor expuse în pct. 5.2. În acest caz Cumpărătorul va fi înștiințat despre decizia „Vânzătorului” în formă scrisă în termen de cel puțin 10 zile anterior rezoluțiunii. În aceste circumstanțe „Vânzătorul” își rezervă dreptul de a retine 10% din suma achitată de către „Cumpărător” până la momentul rezoluțiunii, returul și calculul valorii contractuale se efectuează la cursul la care „Cumpărătorul” a achitat mijloacele bănești în casieria întreprinderii ori pe contul acesteia. Restituirea mijloacelor bănești „Cumpărătorului” se efectuează de către „Vânzător”, în termen de trei luni după vânzarea apartamentului

respectiv, indicat în pct. 2.1 al prezentului Contract, către o persoană terță. Dacă în decursul a 12 luni apartamentul nu va fi cumpărat de către un terț, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului prețul achitat cu reținerea unei penalități în mărime de 15 (cincisprezece) % din valoarea totală a bunului imobil.”.

Astfel, instanța reține că, clauzele incluse la pct. 5.1 și 8.3 din Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 17 iunie 2020, avantajează vânzătorul și diminuează din obligațiile acestuia în raport cu clauzele impuse cumpărătorului, în situații similare, ceea ce se deduce inclusiv din prevederile pct. 5.2 din același contract care prescriu obligațiile cumpărătorului.

În concluzie, ținând cont de circumstanțele expuse și de prevederile legale enunțate, raportând situația de fapt la normele de drept material citate, instanța de judecată constată cu certitudine că, clauzele contractuale expuse supra (pct. 5.1 și 8.3 din Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 17 iunie 2020), nu sunt compatibile cu principiile de bază (esențiale) ale reglementărilor legale în vigoare la data semnării contractului între reclamant și pârâtă.

Prin urmare, ținând cont de cele menționate supra, instanța stabilește că, clauzele contractuale nominalizate, sunt abuzive, deci nule de drept.

Conform art. 942 alin. (1) din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

La caz, instanța consideră relevante prevederile art. 21 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorului, conform cărora, dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opțional: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă și să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), și să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare).

Potrivit art. 32 alin. (2) din aceeași Lege, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 (1-6), de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului (lucrării).

În speță, instanța de judecată remarcă că, deși conform pct. 4.1 a Contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 17 iunie 2020, pârâta și-a asumat obligația de a finaliza procesul de construire și dare în exploatare a imobilului, cu

perfectarea actelor necesare până la data de 30 decembrie 2020, „ELINARTPROIECT” S.R.L. nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, or probe ce ar confirma contrariul, nu au fost prezentate de către partea pârâtă în acest sens.

Luând în considerație cele relatate supra, instanța reiterează că, partea pârâtă nu și-a executat obligațiile asumate prin Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 17 iunie 2020, fapt recunoscut nemijlocit de către aceasta, ceea ce denotă temeinicia pretenției reclamantului privind încasarea penalității legale, urmând a fi încasată din contul pârâtei în beneficiul reclamantului suma de 25 758,00 euro, cu titlu de penalitate legală pentru neexecutarea lucrărilor în termenul stabilit (în temeiul art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorului), în mărimea în care a fost solicitată de către reclamant prin cererea de chemare în judecată depusă, or, instanţa de judecată nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii și se poate expune doar în limita pretențiilor înaintate.

Totodată, instanța consideră irelevant argumentul pârâtei, expuse în referința înaintată, referitor la faptul că reclamantul nu a solicitat rezilierea contractului și respectiv nu are dreptul de a solicita încasarea penalității, or, art. 21 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor, prevede că, dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, *opţional*: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă şi să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), şi să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare); b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) şi să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării). Respectiv, potrivit prevederilor legale, consumatorul este în drept de a solicita rezilierea contractului în calitate de cumpărător și nu este o obligație a ultimului de a rezilia contractul în caz de executare cu întârziere a acestuia.

În același timp, instanța notează că, în conformitate cu art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Din conținutul Anexei nr. 2, pct. 1.1, reiese că, se scutesc de taxa de stat în instanțele de judecată reclamanții: 1.1.8. În acţiunile privind protecţia drepturilor consumatorilor.

Potrivit art. 87 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă, valoarea acțiunii se determină: din suma cerută – în acţiunile pentru plata unei sume.

La caz, instanța reține că, reclamantul Guțu Sergiu a fost scutit de la plata taxei de stat în temeiul art. 31 al Legii privind protecția consumatorului. Prin urmare, pârâta „ELINARTPROIECT" S.R.L., urmează să achite la buget taxa de stat în mărime de 16 404,37 lei, proporțional părții admise din acțiune.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părți, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1), sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună și se prezintă de către părți.

Din considerentele expuse, instanța de judecată a ajuns la concluzia admiterii acțiunii civile intentată de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la declararea nulității absolute a pct. 5.1. și pct. 8.3. din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16 iunie 2020 și încasarea penalității.

În conformitate cu prevederile art. 236, art. art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Guțu Sergiu împotriva „ELINARTPROIECT" S.R.L. cu privire la declararea nulității absolute a pct. 5.1. și pct. 8.3. din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16 iunie 2020 și încasarea penalității.

Se constată nulitatea absolută a pct. 5.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16 iunie 2020, încheiat între „ELINARTPROIECT" S.R.L. și Guțu Sergiu, cu următorul conținut: „ - în cazul încălcării termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ, din alte cauze decât cele expuse în prezentul Contract, să achite o penalitate în mărime de 0,01 (zero virgulă zero unu) % din valoarea Contractului pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de 2 (două) % din costul imobilului. Penalitatea prevăzută în prezentul Contract, reprezintă o clauză penală exclusivă și acoperă întregul prejudiciu cauzat prin executarea necorespunzătoare a obligațiilor Vînzătorului.".

Se constată nulitatea absolută a pct. 8.3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3044 din 16 iunie 2020, încheiat între „ELINARTPROIECT" S.R.L. și Guțu Sergiu, cu următorul conținut: „8.3. Vânzătorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract în

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

Se încasează de la „ELINARTPROIECT” S.R.L. în beneficiul lui Guțu Sergiu, penalitatea legală în sumă de 25 758,00 euro (douăzeci și cinci mii șapte sute cincizeci și opt) convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial al BNM, la momentul executării hotărârii.

Se încasează în beneficiul Statului, de la „ELINARTPROIECT” S.R.L., suma de 16 404,37 (șaisprezece mii patru sute patru lei și 37 bani) lei cu titlu de taxă de stat aferentă cererii de chemare în judecată, de la plata căreia reclamantul a fost scutit în virtutea legii.

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

Președintele ședinței,
judecătorul Galina CIOBANU