Dosarul nr. 2-2025/23
2-23014733-12-2-30012023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

04 decembrie 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
în componenţă:
Preşedintelui şedinţei, judecătorul – Holban Vladislav,
grefierului – Lisu Serghei,

examinând în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de „Lagmar-Impex" SRL împotriva ***** cu privire la încasarea datoriei.

A CONSTATAT,

Circumstanţele cauzei

La data de 30 ianuarie 2023, „Lagmar Impex" SRL" a depus cererea de chemare în judecată împotriva ***** privind încasarea datoriei, repartizată judecătorului la data de 30 ianuarie 2023.

În motivarea cererii de chemare în judecată indică că, la data de 30 septembrie 2020, între „Lagmar Impex" SRL (în calitate de Vânzător) şi ***** (în calitate de Cumpărător) a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în contrucție nr. *****, pentru încăperea nelocativă (loc de parcare), cu nr. cadastral *****, amplasată în *****.

Tot în aceeaşi zi, între „Lagmar Impex" SRL (în calitate de Vânzător) şi ***** (în calitate de Cumpărător) a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în contrucție nr. *****, pentru încăperea nelocativă (loc de parcare), cu nr. cadastral *****, amplasată în *****.

Menționează că, potrivit pct. 2.1. din Contracte Obiectul ambelor acontracte constituia obligația Vânzătorului să asigure construirea încăperii nelocative indicate în pct. 1.3. din Contract şi sa-l predea Cumpărătorului, iar Cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit conform graficului convenit la Capitolul 4 din Contract, precum şi să recepționeze începererea nelocativă după darea lui în exploatare.

Susține că, potrivit pct. 4.1. din ambele Contracte, preţul fix al bunului imobil constituie 8000,00 Euro, cu achitarea 1000 (o mie) Euro la semnarea contractului, iar restul sumei de 7000 (şapte mii) Euro nu mai târziu de 30 septembrie 2021.

Consideră că, potrivit pet. 4.6 din Contract, în cazul în care Cumpărătorul întârzie cu achitarea sumelor prevăzute la pet. 4.3 sau orice altă plată datorată conform Contractului, Cumpărătorul achită Vânzătorului o penalitate în mărime de 0,1% din suma neachitată pentru fiecare zi de Întârziere.

Din momentul semnării contractelor prenotate supra până la ziua de astăzi pârâtul nu a achitat nici o rată din prețul pentru ambele încăperi nelocative, astfel încălcând prevederile pct. 4 din Contract.

Menționează că, la data de 30 septembrie 2020 (ziua semnării contractelor), pârâtul urma să achite prețul contractului în mărime de 1000 Euro, astfel din data de 30.09.2021 până la ziua de astăzi -20.09.2022, suma penalității pentru o încăpere nelocativă constituie 721,00 Euro + 721,00 Euro -1442,00 Euro- suma penalității pentru ambele bunuri imobile.

La data de 30 septembrie 2021, trebuia de achitat integral prețul contractelor, anume suma de 7000 Euro pentru fiecare, astfel, din data de 30 septembrie 2021 până la ziua de astăzi - 20.09.2022 suma penalității constituie 2492,00 Euro+2492,00 Euro=4984 Euro -suma penalităţii pentru ambele bunuri imobile.

Întru soluționarea litigiului pe cale amiabilă, reclamantul „Lagmar Impex"" SRL, reprezentată de Av. Dorel Rusu la data de 24 august 2022 a expediat cerere prealabilă de soluționare a litigiului, cu nr de ieşire 85.

Cererea prealabilă nu a fost recepționată de către pârât, fiind returnată cu mențiunea nereclamat.

Având în vedere faptul că până în prezent pârâtul a încălcat prevederile contractuale, nu a reacționat la notificări şi nu a stins suma datoriei acumulate, ne vedem în drept să înaintăm cererea dată şi să solicităm instanţei dispunerea încasării forţate a datoriei acumulate în mărime de 16000,00 Euro, a penalității de întârziere în mărime de 7120,00 Euro şi încasarae cheltuielilor de judecată.

Poziţia participanţilor la process

Reprezentantul reclamantului „Lagmar-Impex" SRL, avoc atul Dorel Rusu, împuternicit în baza mandatului avocaţial Seria MA nr.1862755 din data de 20 decembrie 2022,(f.d.4) şi Seria MA nr.2101203 din data de 20 noiembrie 2023,(f.d.41),în cadrul şedinţei de judecată au solicitat admiterea integrală a acţiunii.

Pîrîtul ***** – nu s-a prezentat, fiind citată în mod legal despre data ora şi locul desfășurării ședinței de judecată, . (f.d.36)

Aprecierea instanţei de judecată.

Apreciind circumstanțele de fapt în baza materialelor dosarului și raportîndu-le la prevederile legale ce guvernează litigiul, instanța de judecată va admite parţial cererea de chemare în judecată din următoarele considerente.

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

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

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

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

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

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

În ședința de judecată, instanța a constatat că, la 30 septembrie 2020, între „Lagmar Impex" SRL (în calitate de Vânzător) şi ***** (în calitate de Cumpărător) a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie nr. *****, pentru încăperea nelocativă (loc de parcare), cu nr. cadastral *****, amplasată în *****. (f.d.8-15)

De asemenea, la data de 30 septembrie 2020,între „Lagmar Impex" SRL (în calitate de Vânzător) şi ***** (în calitate de Cumpărător) a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie nr. *****, pentru încăperea nelocativă (loc de parcare), cu nr. cadastral *****, amplasată în *****. (f.d.17-24)

Totodată, conform prevederilor punctului 4.1. din ambele Contracte, preţul fix al bunului imobil constituie 8000,00 Euro, cu achitarea 1000 (o mie) Euro la semnarea contractului, iar restul sumei de 7000 (şapte mii) Euro nu mai târziu de 30 septembrie 2021.

Conform art. 9 Cod Civil (2) Drepturile şi obligațiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin (1) al Codului Civil al RM Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi obligațiile cu bună credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna credinţă se prezumă până la proba contrară.

Conform art. 775 alin. (1) al Codului Civil al RM Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligației.

Conform art. 776 al Codului Civil al RM Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În temeiul art. 858 alin. (2) Cod Civil, „Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit".

Conform art. 901 alin. (5) Cod Civil „Neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației şi include neexecutarea totală sau parţială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației".

Articolul 947 alin. (1) Cod civil prevede că, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate)

Art. 949 alin. (1) Cod Civil prevede că, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligația, creditorul poate cere atît executarea obligației, cît şi plata penalităţii.

Potrivit art. 1108 alin. (1) Cod civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească prețul convenit.

Conform art. 1191 alin. (1) Cod civil, Atunci cînd, într-o vînzare-cumpărare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobîndeşte dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preţ.

Potrivit pct. 2.1. din Contracte Obiectul ambelor contracte constituia obligația Vânzătorului să asigure construirea încăperii nelocative indicate în pct. 1.3. din Contract şi sa-l predea Cumpărătorului, iar Cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit conform graficului convenit la Capitolul 4 din Contract, precum şi să recepționeze începerea nelocativă după darea lui în exploatare.

Potrivit pct. 4.1. din ambele Contracte, preţul fix al bunului imobil constituie 8000,00 Euro, cu achitarea 1000 (o mie) Euro la semnarea contractului, iar restul sumei de 7000 (şapte mii) Euro nu mai târziu de 30 septembrie 2021.

În partea încasării datoriei de bază, instanța de judecată va aprecia ca fiind dovedite pretențiile înaintate de reclamant, or, după cum rezultă din materialele și lucrările dosarului, pîrîtul ***** a recepționat bunurile cumpărate, dreptul de proprietate a fost înregistrat în registrul public al bunurilor imobile, însă nu a fost achitată suma de 16 000 Euro datorată reclamantului SRL „Lagmar-Impex”, adică cîte 8000 Euro pentru fiecare încăpere nelocativă.

Prin urmare, instanța de judecată, în baza normelor imperativ statuate de către legiuitor, citate supra, va dispune încasarea din contul pîrîtului ***** în contul reclamantei SRL „Lagmar-Impex” a sumei de 16 000 Euro.

Cît privește pretenția de încasare a penalității pentru neexecutarea la timp a obligațiilor contractuale, instanța de judecată o va admite parțial, din considerentele ce urmează.

Conform art. 329 Cod civil în contractele cu consumatorii sînt nule clauzele abuzive, precum şi clauzele prin care se derogă de la dispoziţiile legale de la care este interzis a se deroga în detrimentul consumatorului (nulitatea de protecţie).

Nulitatea de protecţie operează doar în măsura în care avantajează consumatorul.

Conform art. 953 Cod civil, în cazuri excepţionale, luîndu-se în considerare toate împrejurările, instanţa de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalităţii disproporţionat de mari. La reducerea penalităţii, trebuie să se ţină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci şi de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.

După cum rezultă din materialele și circumstanțele cauzei, penalitatea în sumă de 7120 Euro pretinsă de reclamantă este una disproporționat de mare, întrucît, cuantumul acesteia se apropie de costul unei încăperi locative procurate de către pîrît, respectiv, din acest considerent, instanța de judecată o va aprecia ca fiind una exagerată, reținînd nulitatea parțială a clauzei contractuale și va reduce mărimea acesteia de la 0,1% la cifra de 0,01%.

Prin urmare, și pretenția de 7120 de Euro, va fi admisă parțial, cu încasarea penalității în mărime totală de 712 (șapte sute doisprezece) Euro, în rest, pretenția se va respinge ca fiind neîntemeiată.

Cît privește pretenția de încasare a cheltuielilor de judecată, instanța de judecată va aprecia că, potrivit art. 90 Cod de procedură civilă în coroborare cu art. 94 Cod de procedură civilă, instanța de judecată va încasa parțial părții admise din acțiune și taxa de stat în mod proporțional, adică suma de 10310,22 lei, pe care o va încasa din contul pîrîtului Adrian Eremia în beneficiul reclamantei SRL „Lagmar-Impex”.

În conformitate cu art. art. 238-241CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de „Lagmar-Impex” SRL împotriva ***** cu privire la încasarea datoriei.

Se încasează din contul lui ***** în beneficiul „Lagmar-Impex” SRL datoria în baza contractelor de vînzare cumpărare nr- ***** și nr. ***** din 30 septembrie 2020 în mărime de 16000,00 euro (șaisprezece mii euro), penalitatea în mărime de 0,01 % pentru fiecare zi de întîrziere în cuantum de 712,00 (şapte sute doisprezece euro) și cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat în sumă de 10310,22 lei (zece mii trei sute zece lei și 22 bani).

În rest cererea de chemare în judecată se respinge, drept neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,

judecătorul Holban Vladislav