Dosarul nr. 2-11798/2023

2-23084224-12-2-13062023

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

10 martie 2025 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)

instanța compusă din

preşedintele ședinței, judecător Igor Pulbere

grefier Mădălina Ungureanu

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Dani și Corina Dani către FPC „Exfactor-Grup” SRL privind încasarea penalității legale, prejudiciul moral și cheltuielile de judecată, -

a c o n s t a t a t

La 09 iunie 2023, Oleg Dani și Corina Dani au înaintat cererea de chemare în judecată către FPC „Exfactor-Grup” SRL, solicitînd încasarea penalității legale în sumă de 540 250,24 Euro pentru întîrzierea admisă la finalizarea și darea în exploatare a apartamentului ***** și a două locuri de parcare, repararea prejudiciului moral în sumă de 60 000 lei, justificarea dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra imobilelor și achitarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reclamanții au invocat că au încheiat cu pîrîtul trei contracte de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție: contractul nr. 1-255 din 17 septembrie 2020 pentru apartamentul ***** situat în blocul locativ de pe *****, la prețul de 65 136 Euro, precum și contractele nr. 1-1135 și nr. 1-1136 din 03 august 2022 pentru două locuri de parcare la prețul de cîte 8 000 Euro fiecare.

Reclamanții au susținut că, conform contractelor, termenul de finalizare a construcției și dare în exploatare era 31 decembrie 2021 pentru apartament, cu posibilitatea prelungirii o singură dată cu maximum 6 luni, și 15 august 2022 pentru locurile de parcare. Aceste termene au fost depășite considerabil, imobilele fiind predate efectiv abia la 24 august 2023.

La baza pretențiilor privind penalitățile, reclamanții au invocat prevederile art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, care stabilește o penalitate de 2% din prețul serviciului pentru fiecare zi de întîrziere. Astfel, au calculat penalități de 445 530,24 Euro

pentru apartament și 94 720 Euro pentru locurile de parcare, totalizînd 540 250,24 Euro. De asemenea, au solicitat 60 000 lei cu titlu de prejudiciu moral pentru suferințele psihice cauzate de întîrzierea predării imobilelor.

Pe parcursul examinării cauzei, la 24 august 2023, pîrîtul a eliberat reclamanților actele de predare-primire a bunurilor imobile, fapt ce a determinat reclamanții să renunțe la acțiune pe capătul de cerere privind justificarea dreptului de proprietate înregistrat provizoriu. Prin încheierea din 21 februarie 2024, instanța a admis cererea de renunțare la acțiune pe acest capăt de cerere în conformitate cu art. 265 lit. c) Cod de procedură civilă.

De asemenea, prin încheierea din 21 februarie 2024, la solicitarea pîrîtului, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii companiile SV „Engineering Grup" SRL și SRL „Ventor Prim", care au fost responsabile de livrarea unor utilaje necesare finalizării construcției.

FPC „Exfactor-Grup" SRL, prin reprezentantul său avocat Sergiu Gaina, a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată, invocînd că întîrzierea a fost cauzată de circumstanțe de forță majoră - pandemia COVID-19 și războiul din Ucraina începînd cu 24 februarie 2022, care au afectat lanțurile de aprovizionare și livrarea utilajelor necesare finalizării construcției.

Pîrîtul a susținut că prin notificarea nr. 09/12 din 09 decembrie 2021 a informat reclamanții despre stabilirea unui nou termen de finalizare pînă la 30 iunie 2022, exercitîndu-și dreptul contractual de prelungire. După această dată, din cauza războiului din Ucraina, nu a putut importa utilajele necesare, în special sistemele de prevenire a incendiilor și de ventilare, care urmau să fie livrate din Harkov și din Federația Rusă.

De asemenea, pîrîtul a argumentat că prevederile Legii nr. 105/2003 nu sunt aplicabile contractelor de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție, acestea referindu-se la prestări de servicii. A mai invocat că reclamanții nu au respectat procedura prevăzută la art. 21 din aceeași lege, care impune consumatorului să fixeze un nou termen înainte de a solicita penalități. În subsidiar, a susținut că reclamanții nu și-au rezervat dreptul la penalități la momentul primirii imobilelor, conform art. 949 alin. (3) Cod civil.

Intervenientul accesoriu SV „Engineering Grup" SRL, deși citat legal, nu s-a prezentat la ședința de judecată și nu a prezentat poziția sa scrisă privind livrarea sistemelor de prevenire a incendiilor.

Intervenientul accesoriu „Ventor Prim" SRL, prin reprezentantul său Evghenii Botnaru, a confirmat dificultățile în livrarea utilajelor din cauza bombardării orașului Harkov în februarie

2022, unde se afla producătorul ucrainean „CCK TM” Ltd. A prezentat documente care atestă că a putut relua livrările doar după ce producătorul și-a mutat activitatea în Lvov, utilajele fiind livrate către FPC „Exfactor-Grup” SRL în perioada septembrie-decembrie 2022.

Fondul cauzei a fost examinat în ședință publică la 10 martie 2025. La ședință s-au prezentat reprezentantul reclamanților avocatul Corina Dani și reprezentantul pîrîtului avocatul Gaina Sergiu. Intervenienții accesorii SV „Engineering Grup” SRL și SRL „Ventor Prim”, deși citați legal, nu s-au prezentat, iar motivele neprezentării nu au fost comunicate instanței.

În cadrul ședinței, părțile și-au susținut pozițiile formulate în cererea de chemare în judecată și, respectiv, în referință, s-au adresat întrebări reciproce, s-au cercetat înscrisurile din dosar și s-au susținut pledoarii. Reclamanții au solicitat admiterea cererii pe motivele de fapt și de drept invocate, iar pîrîtul a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Analizînd materialele cauzei, instanța reține următoarele:

Între părți au fost încheiate contracte de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție autentificate notarial: contractul nr. 1-255 din 17 septembrie 2020 pentru apartamentul ***** cu suprafața de ***** la prețul de 65 136 Euro, și contractele nr. 1-1135 și nr. 1-1136 din 03 august 2022 pentru două locuri de parcare la prețul total de 16 000 Euro.

Contractele au stabilit termene specifice pentru finalizarea construcției: 31 decembrie 2021 pentru apartament, cu posibilitatea prelungirii o singură dată cu maximum 6 luni conform pct. 4.2, și 15 august 2022 pentru locurile de parcare. Prin notificarea nr. 09/12 din 09 decembrie 2021, pîrîtul a exercitat dreptul contractual de prelungire, stabilind un nou termen pînă la 30 iunie 2022 pentru apartament.

Din probele administrate rezultă că imobilele au fost efectiv predate reclamanților prin actele de transmitere-primire semnate la 24 august 2023, cu o întîrziere de peste un an față de termenul prelungit pentru apartament și de peste un an pentru locurile de parcare. Blocul locativ a fost dat în exploatare prin Procesul verbal de recepție finală din 13 februarie 2023, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 04 mai 2023.

Din ordinele de plată anexate rezultă că reclamanții și-au onorat integral obligațiile de plată, achitînd suma totală de 81 136 Euro, inclusiv plăți de 20 442 Euro la 16 martie 2023 și 13 000 Euro la 17 martie 2023, după ce trimiseseră notificarea privind pretențiile de penalități la 25 ianuarie 2023.

Prima problemă juridică care se ridică este aplicabilitatea Legii nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor la contractele de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție.

Instanța constată că, potrivit art. 1170 alin. (2) din Codul civil, orice clauză care derogă de la dispozițiile secțiunii respective în detrimentul cumpărătorului consumator este lovită de nulitate absolută, ceea ce confirmă că legislația privind protecția consumatorilor este aplicabilă acestor raporturi juridice. Contractele încheiate între părți prevăd obligația pîrîtului de a asigura construirea imobilelor și predarea lor în proprietatea reclamanților, ceea ce presupune atît vînzarea unui produs, cît și prestarea unui serviciu de construcție.

Totodată, potrivit art. 1 din Legea nr. 105/2003, consumator este orice persoană fizică ce procură produse sau servicii pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător, iar agent economic este orice persoană juridică sau fizică autorizată care fabrică, comercializează produse ori prestează servicii. Reclamanții, persoane fizice care au achiziționat imobile pentru uz personal, se încadrează în categoria consumatorilor, iar pîrîtul, societate comercială care construiește și vinde imobile, are calitatea de agent economic.

Cu toate acestea, aplicarea penalității de 2% prevăzută la art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003 este condiționată de respectarea procedurii stabilite la art. 21 din aceeași lege. Această normă prevede că, în cazul în care prestatorul nu a început la timp prestarea serviciului sau dacă

termenul de prestare a expirat, consumatorul are dreptul să fixeze prestatorului un nou termen în cadrul căruia acesta trebuie să înceapă și să finalizeze prestarea serviciului. Termenele noi stabilite de consumator se stipulează în contractul de prestare a serviciului.

Analiza materialelor dosarului relevă că reclamanții nu au respectat această procedură obligatorie. După expirarea termenului prelungit de 30 iunie 2022 pentru apartament și a termenului de 15 august 2022 pentru locurile de parcare, aceștia nu au fixat pîrîtului un nou termen pentru finalizarea lucrărilor și nu au solicitat semnarea unui act adițional la contract pentru stipularea acestui nou termen. În schimb, au trimis direct o notificare la 25 ianuarie 2023 prin care au solicitat achitarea penalităților calculate de la data expirării termenelor contractuale.

Procedura de fixare a unui nou termen este esențială pentru aplicarea penalității legale de 2%, deoarece art. 32 alin. (2) face referire expresă la „încălcarea termenelor stabilite, conform art. 21” sau a „termenelor noi fixate de consumator”. Scopul acestei proceduri este dublu: oferă prestatorului o ultimă oportunitate de a-și executa obligația într-un termen rezonabil și limitează perioada pentru care se calculează penalitatea, evitînd penalități disproporționate.

Instanța constată că nerespectarea acestei proceduri face ca pretențiile reclamanților privind penalitatea de 2% pe zi să nu se întemeieze pe o bază legală solidă. Legea condiționează expres aplicarea acestei penalități de acordarea prealabilă a unui nou termen și de încălcarea acestui nou termen, condiții care nu au fost îndeplinite în speță.

În subsidiar, instanța examinează posibilitatea aplicării clauzei penale contractuale. Contractele încheiate între părți prevăd la pct. 6.1.7 o penalitate de 0,01% din valoarea contractului pentru fiecare zi de întîrziere, cu o limită maximă de 2% din costul imobilului, pentru „încălcarea termenelor de finalizare a lucrărilor de construcție și dare în exploatare a blocului locativ din alte cauze decît cele expuse în Contract”.

Aplicînd această clauză penală contractuală, cuantumul maxim al penalităților ar fi de 2% din 65 136 Euro pentru apartament (1 302,72 Euro) și 2% din 16 000 Euro pentru locurile de parcare (320 Euro), totalizînd maximum 1 622,72 Euro, comparativ cu 540 250,24 Euro solicitați de reclamanți pe baza Legii nr. 105/2003.

Totodată, clauza contractuală condiționează aplicarea penalității de faptul ca întîrzierea să fie cauzată de „alte cauze decît cele expuse în Contract”, ceea ce ridică problema analizării circumstanțelor invocate de pîrît ca fiind exoneratoare de răspundere.

Pîrîtul a invocat circumstanțe de forță majoră - pandemia COVID-19 și războiul din Ucraina - care ar fi împiedicat importul utilajelor necesare finalizării construcției. Intervenientul accesoriu SRL „Ventor Prim” a confirmat că utilajele pentru sistemul de ventilare și evacuare a fumului, care urmau să fie produse în Harkov, Ucraina, nu au putut fi livrate la timp din cauza bombardării orașului în februarie 2022.

Instanța observă că termenul inițial de dare în exploatare a apartamentului era 31 decembrie 2021, iar războiul din Ucraina a început abia la 24 februarie 2022. Prin urmare, invocarea războiului ca justificare pentru nerespectarea termenului inițial este neîntemeiată. În ceea ce privește termenul prelungit de 30 iunie 2022, deși războiul era în desfășurare, pîrîtul nu a prezentat un certificat de forță majoră de la Camera de Comerț și Industrie, așa cum prevăd clauzele contractuale și normele legale în vigoare.

Mai mult, conform art. 989 alin. (1) Cod civil, executarea nu se consideră imposibilă doar pentru că obligația poate fi executată în condiții mai dificile, cu cheltuieli mai mari, cu asistența unui terț sau doar după un anumit termen. Sarcina de a dovedi imposibilitatea executării obligației revine debitorului, iar în speță pîrîtul nu a făcut dovada completă a imposibilității absolute de executare.

Cu privire la exercitarea dreptului la penalități, art. 949 alin. (3) din Codul civil prevede că în cazul în care creditorul a primit executarea, poate cere plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării. Din actele de transmitere-primire din 24 august 2023 nu rezultă că reclamanții și-ar fi rezervat dreptul de a solicita penalități.

Cu toate acestea, instanța constată că acțiunea judiciară fusese deja inițiată la data de 09 iunie 2023, cu peste două luni înainte de predarea imobilelor. Prin însuși faptul introducerii acțiunii în justiție înainte de primirea executării, reclamanții și-au manifestat în mod clar intenția de a solicita penalitățile, ceea ce echivalează cu o rezervă expresă a acestui drept.

Referitor la pretențiile privind prejudiciul moral în sumă de 60 000 lei, reclamanții au invocat suferințe psihice, stres, anxietate și inconveniente cauzate de întîrzierea predării imobilelor și de necesitatea de a locui în chirie pe o perioadă nedeterminată.

Instanța constată că simplele inconveniente rezultate din neexecutarea la timp a unei obligații contractuale nu constituie în sine temei pentru acordarea de daune morale. Pentru ca prejudiciul moral să fie reparat, este necesar să se facă dovada unor suferințe psihice deosebite care depășesc cadrul normal al neplăcerilor generate de o neexecutare contractuală.

Din materialele dosarului nu rezultă probe medicale sau alte mijloace de probă care să ateste existența unor afecțiuni psihice sau a unor suferințe deosebite cauzate reclamanților. Simpla invocare a stresului și anxietății, fără susținere probatorie, nu este suficientă pentru acordarea unei compensații pentru prejudiciul moral.

În plus, instanța observă că reclamanții au continuat să efectueze plăți substanțiale către pârît în martie 2023, după ce trimiseseră notificarea privind pretențiile de penalități, ceea ce denotă o anumită încredere în finalizarea proiectului și o acceptare tacită a situației create.

Analizînd ansamblul circumstanțelor cauzei, instanța constată că, deși întîrzierea în executarea obligațiilor contractuale este un fapt recunoscut de pîrît, pretențiile reclamanților nu sunt întemeiate din punct de vedere juridic din următoarele considerente:

Nerespectarea procedurii obligatorii prevăzute la art. 21 din Legea nr. 105/2003 pentru fixarea unui nou termen de executare exclude posibilitatea aplicării penalității legale de 2% pe zi invocate de reclamanți.

Clauza penală contractuală, deși ar putea fi aplicabilă în principiu, prevede un cuantum mult mai redus al penalităților (maximum 1 622,72 Euro comparativ cu 540 250,24 Euro solicitați) și este condiționată de absența cauzelor exoneratoare prevăzute în contract.

Circumstanțele excepționale invocate de pîrît - pandemia și războiul - deși nu sunt dovedite complet prin certificatul de forță majoră necesar conform clauzelor contractuale, par să aibă o bază factologică confirmată inclusiv de intervenientul accesoriu și justifică parțial întîrzierea admisă după februarie 2022.

Cuantumul penalităților solicitate de reclamanți este vădit disproporționat în raport cu valoarea contractelor și cu prejudiciul efectiv suferit. Suma totală solicitată depășește de peste șase ori valoarea totală a contractelor, ceea ce contravine principiilor echității și proporționalității.

Nu s-a făcut dovada prejudiciului moral invocat, lipsind probele medicale sau alte mijloace de probă care să ateste suferințe psihice deosebite.

Prin urmare, instanța apreciază că, în lipsa îndeplinirii condițiilor legale pentru aplicarea penalității de 2% pe zi prevăzută de Legea protecției consumatorilor și în absența dovedirii complete a condițiilor pentru aplicarea clauzei penale contractuale sau pentru acordarea de daune morale, cererea reclamanților urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, avînd în vedere că cererea a fost respinsă, conform principiului general că partea care pierde procesul suportă cheltuielile, acestea rămîn în sarcina reclamanților.

În conformitate cu prevederile art.art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

-

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Dani și Corina Dani către FPC „Exfactor-Grup" SRL privind încasarea penalității legale, prejudiciul moral și cheltuielile de judecată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,

Judecător **Igor Pulbere**

Notă: În conformitate cu art. 236 alin. (7) Cod de procedură civilă, potrivit prevederilor p. 1.3 din Dispoziția nr. 23 din 05 aprilie 2024 cu privire la delegarea împuternicirilor vicepreședintelor Judecătoriei Chișinău, în legătură cu faptul că, judecătorul Igor Pulbere este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărîrea motivată, textul integral al hotărîrii este semnat de vicepreședinte interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Maria Alexei.

Vicepreședinte interimar

al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) **Maria Alexei**