Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat în ședință publică la 23 martie 2026
Avocatul Dumitru Nemerenco a depus cerere de apel la 08 aprilie 2026
Hotărârea motivată a fost întocmită la data de 10 iulie 2026

Partea introductivă.

Dosarul nr. 2-3000/24
2-24021717-12-2-26022024-1

Hotărâre
În numele Legii
23 martie 2026
mun.Chişinău
Judecătoria mun.Chișinău, sediul Centru
În componenţă:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul Ecaterina Silivestru
grefier Alexandra Golubaș
Cu participarea: reprezenatntului reclamantului Grigore Busuioc - avocatului Dumitru Nemerenco și reprezenatntului SRL Braus imobiliare – avocatului Tudor Leșanu,

a judecat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Grigore Busuioc către SRL Braus Imobiliare privind constatrea caracterului abuziv și nul a clauzei penale, încasarea penalităților, cheltuielilor de judecată,

Partea descriptivă.

c o n s t a t ă :

1. La data de 22 februarie 2024, Grigore Busuioc, prin intermediul reprezentantului convențional, avocatul Dumitru Nemerenco, a depus o cerere de chemare în judecată către S.R.L. „Braus Imobiliare” privind constatarea caracterului abuziv și nul al clauzei penale, încasarea penalităților și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reprezentantul reclamantului a indicat că, conform contractelor privind investirea în capitalului privat în construcția spațiului locativ din 27 decembrie 2018, Grigore Busuioc, în calitate de Investitor și SRL Braus Imobiliare, în calitate de Executant au încheiat contractele cu nr. 1)7820 și 2)7821.
3. Cu referire la contractul nr. 7820, reprezentantul reclamantului a menționat că, obiect al contractului nr. 7820 din 27 decembrie 2018, constituie construcția bunului imobil (apartament) nr. ***** cu 1 (unu) - odaie, cu suprafața totală de proiect (cu balcoane) de ***** m2 situat la etajul 14 nivel 15 bloc C de pe *****cu nr. cadastral*****
4. Conform pct. 2.1.5, termenul final de transmitere în exploatare este de 31 decembrie 2020. Potrivit pct. 4.1 al contractului, costul per m2 este de 530 euro, iar costul final constituie suma de 19 943,90 euro, recalculat conform cursului valutar stabilit de BNM la ziua semnării contractului constituie 390 571 (trei sute nouăzeci mii cinci sute șaptezeci și șapte, 36) lei. Suma dată va fi achitată în rate: I. Rată - 30 % 5 983,17 euro; II. Rată - 70 % 13 960,73 euro va fi

achitată în 8 rate după cum urmează a câte 1745,10 euro la fiecare 3 luni : 27 martie 2019; 27 iunie 2019; 27 septembrie 2019; 27 decembrie 2019; 27 martie 2020; 27 iunie 2020; 27 septembrie 2020; 27 decembrie 2020.

5. Până la momentul actual, Grigore Busuioc a achitat integral sumele indicate, conform contractului în felul următor: 27 decembrie 2018 - a achitat suma de 5983 euro; 23 aprilie 2019 - a achitat suma de 1679,24 euro; 10 iulie 2019 - a achitat suma de 1679,27 euro; 14 octombrie 2019 - a achitat suma de 1711,24 euro; 09 ianuarie 2020 - a achitat suma de 1711,24 euro; 09 iunie 2021 - a achitat suma de 1679,24 euro; 11 iunie 2021 - a achitat suma de 788,42 euro; 20 decembrie 2021 - a achitat suma de 1745,10 euro; 10 august 2022 - a achitat suma de 1679,24 euro; 04 august 2023 - a achitat suma de 1493, 96 euro, total 20 150,09 euro. Din costul de 19 943,94 euro, indicat în contractul nr. 7820 din 27 decembrie 2018 pentru apartamentul nr. ***** cu nr. cadastral *****, a fost achitat suma de 20 150,09 euro. Astfel, se înregistrează un surplus de 206,19 euro.

6. Referitor la contractul nr. 7821 din 27 decembrie 2018, obiect al contractului constituie construcția bunului imobil (apartament) nr. 216 cu 1 (unu) odaie, cu suprafața totală de proiect (cu balcoane) de ***** m2 situat la etajul 15 nivel 16 bloc C de pe ***** cu nr. cadastral *****

7. Conform pct. 2.1.5, termenul final de transmitere în exploatare este 31 decembrie 2020. Potrivit pct. 4.1 al contractului, costul per m2 este de 510 euro, iar costul final constituie suma de 19 191,30 euro care recalculat conform cursului valutar stabilit de BNM la ziua semnării contractului constituie 375 832,82 (trei sute șaptezeci și cinci opt sute treizeci și doi,82) lei. Suma dată va fi achitată în rate: I. Rată - 30 % 5 757,39 euro; II. Rată — 70 % 13 433,91 euro va fi achitată în 8 rate după cum urmează a câte 1 679,24 euro la fiecare 3 luni : 27 martie 2019; 27 iunie 2019; 27 septembrie 2019; 27 decembrie 2019; 27 martie 2020; 27 iunie 2020; 27 septembrie 2020; 27 decembrie 2020.

8. Până la data de 04 august 2023, Grigore Busuioc a achitat integral sumele indicate conform contractului în felul următor: 27 decembrie 2018 a achitat suma de 5 757,39 euro; 23 aprilie 2019 a achitat suma de 1745,10 euro; 10 iulie 2019 a achitat suma de 1745,10 euro; 09 octombrie 2019 a achitat suma de 1777,10 euro; 09 ianuarie 2020 a achitat suma de 1777,10 euro; 09 iunie 2021 a achitat suma de 1745,10 euro; 20 decembrie 2021 a achitat suma de 1679,24 euro; 10 august 2022 a achitat suma de 1745,10 euro; 04 august 2023 a achitat suma de 1426,26 euro Total 19 397,49 euro. Din costul de 19 191,30 euro, indicat în contractul nr. 7821 din 27 decembrie 2018 pentru apartamentul nr. *****, cu nr. cadastral *****, a fost achitată suma de 19 397,49 euro. Astfel se înregistrează un surplus de 206,19 euro.

9. Reprezentantul reclamantului a invocat că, conform prevederilor pct. 5.1., executantul poartă răspundere pentru calitate construcției și termenul de predare a Complexului Locativ în exploatare în conformitate cu legislația în vigoare.

10. În perioada anului 2019, investitorul Grigore Busuioc a aflat din grupul (WhatsApp) comun ai investitorilor, că la data 06 septembrie 2019 a fost intentată o acțiune în judecată contra SRL Braus Imobiliare, iar lucrările pe șantier au fost stopate. Tot în cadrul aceluiași grup din care fac parte inclusiv și juriștii companiei SRL ,,Braus Imobiliare", a fost publicat un anunț din numele juristului companiei, precum că investitorii la momentul actual pot stopa plata ratelor pe perioada judecării cauzei.

11. Pe cale de consecință, investitorul Grigore Busuioc, de la finele anului 2019 a încetat plățile, urmărind deja noutățile cu privire la derularea cazului, precum și grupul comun de discuții a investirilor a blocului dat. Astfel, întreruperea plăților a fost drept urmare a mesajelor publicate și a informației apărute in mediul online, cu referire la stoparea construcțiilor.

12. Reprezentantul reclamantului a consemnat, că investitorul Grigore Busuioc nu și-a manifestat acordul asupra clauzei contractuale nr. 5.3, care prevede încasarea unei sume în mărime de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma neplătită, iar clauza respectivă o consideră ca una abuzivă și lovită de nulitate absolută din următoarele considerente. Contractul oferit de către SRL Braus Imobiliare este unul standard și este elaborat anticipat pentru o multitudine de contracte, astfel rezultă că nu a fost negociat individual cu consumatorul; Clauzele contractului au fost propuse de profesionist, iar consumatorul nu a putut să influențeze conținutul acestuia. Clauza penală nr. 5.3 al contractului, privind încasarea a 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma datoriei restante este o clauză abuzivă din motivul că profesionistul solicită fără justificare o penalitate disproporțională în raport cu prejudiciul cauzat prin neexecutare. Legislația prevede expres că sunt considerate abuzive clauzele care au ca obiect sau efect: solicitarea de la orice consumator, care nu și-a îndeplinit obligația să plătească drept compensație o sumă disproporțională în raport cu prejudiciul cauzat de neonorarea obligațiilor confractuale.
13. Astfel, Grigore Busuioc consider, că este un abuz din partea SRL Braus Imobiliare, prin introducerea în contract a unei clauze privind achitarea unei penalități în cuantumul respectiv, care este una disproporțional de mare în raport cu presupusul prejudiciu cauzat. Suplimentar apreciază, că este un abuz prin introducerea unei clauze penale în cuantumul dat doar față de consumator, nefiind stipulat o obligație de compensare a profesionistului SRL Braus Imobiliare, în cazul în care ultimul omite termenul de transmitere în exploatare și respectiv netransmiterea spre înregistrare a dreptului de proprietate față de consumatorul Grigore Busuioc.
14. În aceeași ordine de idei, dacă aceeași clauză penală, în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, ar fi aplicată și profesionistului SRL Braus Imobiliare pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, stipulate la art. 2.1.5., care prevede termenul limită de dare în exploatare data de 31 decembrie 2020, având în vedere că obligația nu era executată nici în anul 2023, ar rezulta o sumă impunătoare, pe care consumatorul ar putea să o pretindă față de SRL Braus Imobiliare, ca urmare a neexecutării corespunzătoare a obligațiilor contractuale.
15. La caz, neexecutarea obligației este justificată prin: 1) Intentarea unui proces în instanța de judecată și stoparea lucrărilor de construcție. 2) Mesajul juristului expediat în grupul comun al investitorilor, prin care s-a comunicat întreruperea în încasarea plăților. 3) Graficul de plată a fost depășit ca rezultat a stopărilor lucrărilor de consfrucție. 4) Un alt grafic de achitare nu a fost propus investitorilor și nu a fost renegociat contractul privind investirea în capitalul privat în construcția spațiului locativ. 5) Nici în grupul comun, nici prin intermediul trimiterilor poștale, investitorul nu a fost notificat cu referire la reluarea plăților și continuare achitărilor ratelor trimestriale. 6) Necătând la faptul că investitorul nu a fost informat, nu a fost comunicată reluarea executării lucrărilor și posibilitatea de plată a ratelor, ultimul a continuat plata ratelor din data de 09 iunie 2021, chiar dacă la data de 09 iulie 2021 abia a avut loc ultima ședință de judecată pe caz, iar la 13 iulie 2021, juristul companiei Braus Imobiliare SRL a anunțat în grupul comun a investirilor despre câștigul pe caz. 7) Investitorul a început efectuarea plăților anticipat emiterii hotărârii de judecată pe caz. 8) Investitorul era predispus de a continua plățile în cazul în care de la compania SRL Braus Imobiliare ar fi efectuat careva acțiuni cu privire la informare și solicitare de continuare a plăților. 9) Conform pct. 2.1.3, Executantul este obligat să informeze verbal despre progresul lucrărilor de construcție o data în trimestru cu posibilitatea verificării șantierului. Necătând la faptul, că investitorul Grigore Busuioc a solicitat în vara anului 2021 comunicarea informației date, ultimului nu i s-a oferit nici un răspuns, iar la inițiativa proprie cu deplasarea la șantier în vederea verificării lucrărilor de construcție, a constatat că blocul este încă

în stadiul de ridicare a construcției nefiind finisat cel puțin edificarea ultimului etaj al construcției, documentat prin poze de la fața locului.
16. Din circumstanțe neclare, în perioada lunii noiembrie 2023, de la investitorul Grigore Busuioc, a fost solicitată spre plată suplimentar suma 4429,75 euro - pentru contractul nr. 7820; 4013,39 euro - pentru contractul nr. 7821 - pentru a primi actele de predare- primire semnate și respectiv acordarea dreptului de înregistrare a dreptului de proprietate. În urma mai multor convorbiri telefonice și încercarea de afla motivul pentru care este percepută suma respectivă și care este temeiul legal, ca răspuns s-au invocat diferite motive nejustificate verbale.
17. În final, compania SRL „Braus Imobiliare" a redus suma la a câte 2 000 euro per contract și a pus condiția față de cet. Grigore Busuioc că, dacă dorește să primească actele de proprietate, o poate face doar după efectuarea plații în mărime a câte 2000 euro per contract.
18. Astfel, Grigore Busuioc fiind obligat să achite sumele sus indicate, a dorit să îi fie oferit în schimb un bon de plată, însă compania SRL „Braus Imobiliare" a răspuns că nu va oferi nici un bon de plată, motiv din care a efectuat plata în conturile băncii.
19. Fiind în imposibilitate de a obține actele de primire - predare, precum și în imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate la Agenția Servicii Publice, investitorul Grigore Busuioc a efectual plata: 38 421,40 lei cu titlu de penalitate în contul SRL „Braus Imobiliare" în vederea obținerii dreptului de proprietate și a actelor necesare pentru înregistrarea acestuia în contul contractului nr. 7820; 38 421 lei cu titlu de penalitate în contul SRL „Braus Imobiliare" în vederea obținerii dreptului de proprietate și a actelor necesare pentru înregistrarea acestuia în contul contractului nr. 7821.
20. Drept urmare, doar după efectuarea plății, SRL „Braus Imobiliare" și-a dat acordul în vederea transmiterii actelor de predare- primire pentru ca investitorul Grigore Busuioc să poată înregistra dreptul de proprietate.
21. Investitorul Grigore Busuioc nu a fost de acord cu sumele achitate în surplus către SRL „Braus Imobiliare", considerând că a fost dus în eroare de profesionist și impus de a plăti sume de bani nejustificate pentru a obține actele de predare - primire.
22. În acest sens, au fost expediate două notificări pentru fiecare contract separat în care s-a solicitat prezentarea informației descifrate a sumelor percepute precum și dezacordul privind clauza penală.
23. Notificările au fost recepționate de către SRL „Braus Imobiliare" la data de 07 decembrie 2023. Până în prezent nu a fost oferit nici un răspuns la solicitările indicate în notificare.
24. În conformitate cu articolele 947, 1072, 1077-1079, 1169, 1170, 1173, 1174 din Codul civil, articolului 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, reprezentantul reclamantului Grigore Busuioc, avocatul Dumitru Nemerenco, a solicitat: constatarea caracterului abuziv și nul a clauzei penale contractuale nr. 5.3 a contractului privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ; încasarea de la S.R.L. „Braus Imobiliare", în beneficiul lui Grigore Busuioc suma de 38 421,40 lei, încasată cu titlu de penalitatea în contul contractului nr. 7820; suma de 38 421,40 lei, încasată cu titlu de penalitate în contul contractului nr. 7821, precum și încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată, ce constau din cheltuieli de asistență juridică în mărime de 8 000 lei, taxa de stat în mărime de 3 306 lei.
25. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, Grigore Busuioc, avocatul Dumitru Nemerenco, a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat: constatarea caracterului abuziv și nul a clauzei penale contractuale nr. 5.3 a contractului privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ; încasarea de la S.R.L. „Braus Imobiliare", în beneficiul lui Grigore Busuioc suma de 38 421,40 lei încasată cu titlu de penalitatea în contul

contractului nr. 7820; suma de 38 421,40 lei încasată cu titlu de penalitate în contul contractului nr. 7821, precum și încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată, ce constau din cheltuieli de asistență juridică în mărime de 8 000 lei, taxa de stat în mărime de 3 306 lei.

26. Reprezentantul pârâtei S.R.L. „Braus Imobiliare", avocatul Tudor Leșanu, prin referința depusă, precum și în cadrul ședinței de judecată, a solicitat respingerea acțiunii formulate de Grigore Busuioc, ca fiind neîntemeiată.

27. În susținerea poziției procesuale, reprezentantul pârâtei S.R.L. „Braus Imobiliare" a indicat că, potrivit pct. 4.1 din Contractul privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ nr. 7820 din 27 decembrie 2018, costul unui metru pătrat a fost stabilit la 530 euro, iar costul final al bunului a constituit 19.943,90 euro. Conform contractului, reclamantul urma să achite suma de 5.983,17 euro, reprezentând 30% din prețul contractual, iar restul de 13.960,73 euro urma să fie achitat în 8 tranșe trimestriale a câte 1.745,10 euro, scadente la 27 martie 2019, 27 iunie 2019, 27 septembrie 2019, 27 decembrie 2019, 27 martie 2020, 27 iunie 2020, 27 septembrie 2020 și 27 decembrie 2020.

28. Potrivit pârâtei, reclamantul nu și-a executat obligațiile contractuale, conform graficului stabilit, efectuând plățile cu depășirea termenelor convenite. Astfel, acesta a achitat suma de 5.983,17 euro la 27 decembrie 2018, ulterior sumele de 1.679,24 euro la 23 aprilie 2019 și 10 iulie 2019, suma de 1.711,24 euro la 14 octombrie 2019 și 09 ianuarie 2020, suma de 1.679,24 euro la 09 iunie 2021, suma de 788,42 euro la 11 iunie 2021, suma de 1.745,10 euro la 20 decembrie 2021, suma de 1.679,24 euro la 10 august 2022 și suma de 1.493,96 euro la 04 august 2023.

29. Reprezentantul pârâtei a menționat, că ultima plată aferentă contractului a fost efectuată cu o întârziere de aproape trei ani de la scadența contractual asumată, contrar alegațiilor reclamantului.

30. Acesta a invocat prevederile art. 624 alin. (1) Cod civil, în redacția aplicabilă la data încheierii contractului, potrivit cărora clauza penală reprezintă o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând obligația debitorului de a plăti o sumă de bani în cazul neexecutării obligației.

31. Totodată, a indicat că pct. 5.3 din contractul nr. 7820 prevede că, în cazul depășirii termenului de achitare a contribuțiilor investiționale, executantul este în drept să solicite o penalitate de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere. Potrivit calculului efectuat de societate, penalitatea pentru întârzierea achitării plăților aferente acestui contract a constituit 3.708,65 euro.

32. În continuare, reprezentantul pârâtei a arătat că, potrivit pct. 4.1 din Contractul privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ nr. 7821 din 27 decmbrie 2018, costul unui metru pătrat a fost stabilit la 510 euro, iar costul final al bunului a constituit 19.191,30 euro. Conform contractului, reclamantul urma să achite suma de 5.757,39 euro, reprezentând 30% din prețul contractual, iar restul de 13.433,91 euro urma să fie achitat în 8 tranșe trimestriale a câte 1.679,24 euro, scadente la aceleași date prevăzute în contractul precedent.

33. Potrivit pârâtei, nici obligațiile asumate prin contractul nr. 7821 nu au fost executate conform graficului convenit. Astfel, reclamantul a achitat suma de 5.757,39 euro la 27 decembrie 2018, suma de 1.745,10 euro la 23 aprilie 2019 și 10 iulie 2019, suma de 1.777,10 euro la 09 octombrie 2019 și 09 ianuarie 2020, suma de 1.745,10 euro la 09 iunie 2021, suma de 1.679,24 euro la 20 decembrie 2021, suma de 1.745,10 euro la 10 august 2022 și suma de 1.420,07 euro la 04 august 2023.

34. Reprezentantul pârâtei a susținut, că și în cazul acestui contract ultima plată a fost efectuată cu aproape trei ani după scadența contractuală, iar conform pct. 5.3 din contract penalitatea pentru întârzierea achitării ratelor a constituit 3.194,45 euro.
35. Acesta a arătat, că penalitatea totală calculată pentru ambele contracte a constituit 6.903,10 euro, însă, la solicitarea reclamantului și manifestând bună-credință contractuală, S.R.L. „Braus Imobiliare" a acceptat reducerea acesteia la suma de 4.000 euro pentru ambele contracte.
36. În opinia pârâtei, este neîntemeiată pretenția reclamantului de a fi lipsită de dreptul la penalitate, în condițiile în care acesta cunoștea că nu și-a executat obligațiile de plată în termen și a beneficiat deja de reducerea semnificativă a penalității calculate.
37. În continuare, reprezentantul pârâtei a susținut, că reclamantul și-a justificat neexecutarea obligațiilor contractuale prin faptul, că S.R.L. „Braus Imobiliare" ar fi inițiat acțiuni în judecată ca urmare a suspendării lucrărilor de construcție. Potrivit pârâtei, o asemenea justificare este nefondată, întrucât depunerea unei acțiuni în instanță nu constituie, potrivit niciunei dispoziții legale, o cauză care ar justifica neexecutarea obligațiilor contractuale asumate.
38. Astfel, la 26 iunie 2019, Primarul General interimar al municipiului Chișinău, Ruslan Codreanu, a emis Dispoziția nr. 437-d prin care a fost suspendată autorizația de construire nr. 145-C/18 din 28 martie 2018 în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire a blocurilor locative pozițiile nr. 1 și nr. 2 din planul general avizat. La 02 iulie 2019 societatea a depus cerere în contencios administrativ privind suspendarea executării dispoziției respective, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, din 04 iulie 2019, cererea a fost admisă și executarea dispoziției nr. 437-d a fost suspendată.
39. Reprezentantul pârâtei a arătat că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, din 28 iulie 2020, a fost admisă acțiunea S.R.L. „Braus Imobiliare", fiind constatată nulitatea dispoziției Primarului General interimar al municipiului Chișinău nr. 437-d din 26 iunie 2019. Totodată, prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-1377/20 din 14 aprilie 2022 au fost respinse apelurile declarate împotriva hotărârii primei instanțe, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-813/2022 din 16 noiembrie 2022 recursurile declarate au fost considerate inadmisibile.
40. De asemenea, reprezentantul pârâtei a indicat, că la 13 decembrie 2019 a fost emisă Dispoziția Primarului General al municipiului Chișinău nr. 855-d privind revocarea autorizației de construire nr. 145-c/18 din 28 martie 2018. La 24 decembrie 2019, Judecătoria Chișinău a admis cererea depusă de S.R.L. „Braus Imobiliare" și a suspendat executarea dispoziției respective.
41. Potrivit pârâtei, prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3r-63/20 din 06 iulie 2020 a fost respins recursul declarat împotriva încheierii din 24 decembrie 2019, iar prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, nr. 3-4824/2019 din 28 octombrie 2020 dispoziția nr. 855-d din 13 decembrie 2019 a fost anulată. Totodată, prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-1464/20 din 12 iulie 2022 au fost respinse apelurile formulate împotriva hotărârii din 28 octombrie 2020, aceasta fiind menținută.
42. În opinia pârâtei, din succesiunea actelor menționate rezultă că actele permisive au rămas valabile, iar eventualele suspendări au avut caracter temporar, fiind ulterior anulate de instanțele judecătorești. Pârâta a subliniat, că lucrările de construcție au fost finalizate, obiectul a fost dat în exploatare, iar reclamantul a primit în proprietate apartamentele procurate.
43. Reprezentantul pârâtei a susținut, că argumentele reclamantului referitoare la imposibilitatea executării obligațiilor sale contractuale sunt pur declarative și nu sunt susținute de circumstanțele reale ale cauzei.

44. Referitor la invocarea de către reclamant a prevederilor art. 947 alin. (5) Cod civil, pârâta a arătat că debitorul nu este obligat să plătească penalitate numai în cazul în care neexecutarea obligației este justificată. În acest sens, a făcut trimitere la art. 903 și art. 904 Cod civil, potrivit cărora neexecutarea este justificată doar în cazul existenței unui impediment aflat în afara controlului debitorului sau dacă creditorul a cauzat neexecutarea obligației.
45. Potrivit pârâtei, reclamantul nu a indicat și nu a demonstrat existența unui impediment aflat în afara controlului său care să îl fi împiedicat să execute obligația de plată. Totodată, acesta nu a explicat care a fost evenimentul concret care i-ar fi făcut imposibilă achitarea sumelor datorate conform contractelor.
46. Reprezentantul pârâtei a susținut, că suspendarea lucrărilor de construcție nu putea constitui un impediment justificativ pentru obligația reclamantului de a achita prețul, întrucât aceasta privea executarea lucrărilor de construcție și nu obligația de plată a unei sume de bani.
47. De asemenea, pârâta a invocat că reclamantul nu a notificat societatea despre existența unui pretins impediment și nici despre efectele acestuia asupra capacității sale de executare, așa cum prevede art. 904 alin. (5) Cod civil. Potrivit pârâtei, reprezentantul reclamantului a confirmat în ședința de judecată că o asemenea notificare nu a fost expediată.
48. Totodată, reprezentantul pârâtei a susținut că în cauză nu sunt întrunite nici condițiile prevăzute de art. 914 Cod civil privind suspendarea executării obligației corelative, întrucât reclamantul nu a notificat pârâta despre suspendarea executării obligației sale și nu a invocat în mod corespunzător excepția de neexecutare.
49. Pârâta a apreciat că reclamantul nu a demonstrat nici existența unui impediment justificativ în sensul art. 904 Cod civil și nici exercitarea dreptului prevăzut de art. 914 Cod civil, motiv pentru care nu poate fi exonerat de răspunderea contractuală pentru întârzierea executării obligațiilor asumate.
50. Referitor la argumentul privind intentarea unui proces de judecată și stoparea lucrărilor de construcție, pârâta a susținut că lucrările au fost suspendate doar pentru o perioadă foarte scurtă de timp, în timp ce reclamantul a întârziat executarea obligațiilor sale de plată pentru aproape trei ani. Totodată, s-a arătat că intentarea unui proces de judecată nu constituie un impediment justificativ în sensul art. 904 Cod civil pentru obligația de achitare a prețului.
51. Cu privire la mesajul expediat în grupul comun al investitorilor, prin care s-ar fi comunicat întreruperea încasării plăților, reprezentantul pârâtei a susținut că o asemenea împrejurare nu poate justifica întârzierea executării obligațiilor pentru o perioadă de aproape trei ani. Acesta a menționat că societatea nu a expediat reclamantului nicio notificare oficială prin care să suspende obligația de plată și nici nu a mandatat vreo persoană să comunice o asemenea decizie în numele său.
52. Referitor la susținerea reclamantului potrivit căreia graficul de plată a fost depășit ca urmare a stopării lucrărilor de construcție, pârâta a reiterat că această împrejurare nu constituie un eveniment aflat în afara controlului reclamantului și nu poate justifica neexecutarea obligației de achitare a prețului.
53. În ceea ce privește afirmația reclamantului că nu a fost propus un alt grafic de achitare și nu a fost renegociat contractul de investiții, reprezentantul pârâtei a arătat că societatea nu avea obligația de a propune un nou grafic de plată, deoarece termenele și modalitatea de executare a obligațiilor erau expres prevăzute în contractele încheiate între părți.
54. Pârâta a susținut că nu existau motive pentru renegocierea contractelor, reclamantul asumându-și benevol obligațiile contractuale și neinvocând existența unor circumstanțe excepționale care să justifice modificarea acestora până la expirarea termenelor de plată.

55. Cu referire la afirmația reclamantului că nu a fost informat despre reluarea plăților, reprezentantul pârâtei a apreciat această susținere ca fiind lipsită de temei, întrucât reclamantul nu notificase anterior suspendarea plăților și nu exista niciun act emis de societate prin care să fi fost suspendată obligația sa contractuală de achitare a ratelor.
56. Totodată, pârâta a menționat că însăși continuarea plăților de către reclamant începând cu data de 09 iunie 2021 demonstrează că acesta a recunoscut existența și valabilitatea obligațiilor asumate prin contracte.
57. În ceea ce privește argumentul că reclamantul a început să efectueze plățile înainte de pronunțarea hotărârilor judecătorești definitive, reprezentantul pârâtei a susținut că obligația de plată nu era condiționată de existența unei hotărâri judecătorești și că aceasta urma să fie executată conform graficului contractual stabilit de părți.
58. Referitor la susținerea că reclamantul era dispus să continue plățile dacă societatea ar fi întreprins acțiuni suplimentare de informare și solicitare a continuării executării obligațiilor, pârâta a reiterat, că nu a suspendat niciodată obligația de plată și, prin urmare, nu avea obligația de a comunica reluarea unei obligații care nu fusese suspendată.
59. Totodată, reprezentantul pârâtei a menționat că reclamantul, cunoscând termenele contractuale de executare, nu a solicitat suspendarea obligațiilor sale și nu a întreprins demersuri pentru modificarea raporturilor contractuale.
60. Cu privire la argumentul întemeiat pe pct. 2.1.3 din contract, potrivit căruia executantul era obligat să informeze verbal investitorul despre progresul lucrărilor de construcție, pârâta a susținut că reclamantul nu a prezentat nicio probă care să demonstreze că ar fi solicitat asemenea informații și că acestea i-ar fi fost refuzate.
61. În concluzie asupra acestor aspecte, reprezentantul pârâtei a susținut că reclamantul încearcă să justifice întârzierea executării obligațiilor sale prin invocarea unor împrejurări care nu constituie impedimente justificative în sensul legii și care nu au avut aptitudinea de a face imposibilă executarea obligației de plată.
62. Pârâta a reiterat, că reclamantul nu a demonstrat existența unui impediment justificativ în sensul art. 904 Cod civil, nu a invocat în mod legal excepția de neexecutare, prevăzută de art. 914 Cod civil și nu a făcut dovada modificării sau suspendării contractelor de investiții.
63. Referitor la argumentul reclamantului privind caracterul abuziv al clauzei prevăzute la pct. 5.3 din contractele de investiții, reprezentantul pârâtei a susținut că aceasta nu poate fi calificată drept abuzivă, întrucât instituția clauzei penale este expres reglementată de art. 947 Cod civil și reprezintă o modalitate legală de evaluare anticipată a prejudiciului cauzat prin întârzierea executării obligațiilor.
64. Acesta a arătat că prevederea unei penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere este o practică contractuală obișnuită pentru obligațiile pecuniare și urmărește garantarea executării obligațiilor asumate de părți.
65. Totodată, reprezentantul pârâtei a menționat, că contractele de investire nr. 7820 și nr. 7821 din 27 decembrie 2018 au fost autentificate notarial, iar în cuprinsul acestora notarul a consemnat că părțile au solicitat întocmirea contractelor, au luat cunoștință de conținutul și efectele juridice ale acestora și le-au semnat în fața sa.
66. Pârâta a mai susținut, că și argumentul privind caracterul disproporționat al penalității este neîntemeiat, deoarece cuantumul de 0,1% este unul moderat, în practică fiind întâlnite frecvent penalități de 0,5% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere.

67. În acest sens, reprezentantul pârâtei a invocat pct. 4 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 9 din 24 decembrie 2010, potrivit căreia clauza penală poate fi stabilită în mărime procentuală, inclusiv în cuantum de 0,1% sau 0,5% din obligația neexecutată.
68. De asemenea, pârâta a subliniat că, deși penalitatea calculată pentru ambele contracte depășea suma de 6.900 euro, aceasta a acceptat reducerea cuantumului la 4.000 euro, iar reclamantul a beneficiat efectiv de această reducere.
69. În opinia pârâtei, este contradictorie poziția reclamantului care a solicitat și a beneficiat de reducerea penalității, pentru ca ulterior să conteste legalitatea și proporționalitatea unei obligații deja executate.
70. În concluzie, reprezentantul pârâtei a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată formulate de Grigore Busuioc ca fiind neîntemeiată și nefondată, precum și încasarea de la reclamant în beneficiul S.R.L. „Braus Imobiliare" a cheltuielilor de asistență juridică suportate în sumă de 10.000 lei.

Motivarea instanţei.

71. Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, analizând cauza prin prisma motivelor invocate și în coroborare cu probele administrate, instanța conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Grigore Busuioc este pasibilă respingerii, pentru considerentele ce urmează.
72. Conform articolului 20 din Constituția RM din 29 iulie 1994, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime. Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiție.
73. În corespundere cu articolul 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă , orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.
74. Conform articolului 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Potrivit articolului 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.
75. În conformitate cu articolul 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. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Alineatul (3) al articolului menționat, stabilește că, fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.
76. În temeiul articolului 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate

nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Conform articolului 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, 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.

77. În conformitate cu prevederile articolului 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

78. Potrivit articolului 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

79. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine, că între Grigore Busuioc, în calitate de investitor, și S.R.L. „Braus Imobiliare”, în calitate de executant, au fost încheiate la 27 decembrie 2018 contractele privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ nr. 7820 și nr. 7821, având ca obiect construcția apartamentului nr.*****, cu suprafața de ***** m², situat la etajul 14, nivel 15, și a apartamentului nr. *****, cu aceeași suprafață, situat la etajul 15, nivel 16, în blocul locativ amplasat pe bd. ***** din mun. Chișinău (f.d. 21-34). Potrivit pct. 2.1.5 din ambele contracte, termenul final de dare în exploatare a obiectului investiției a fost stabilit pentru data de 31 decembrie 2020.

80. Potrivit pct. 4.1, valoarea investiției a fost stabilită la 19.943,90 euro (contractul nr. 7820) și 19.191,30 euro (contractul nr. 7821), urmând a fi achitată în două etape: 30% avans și 70% în 8 rate trimestriale egale, cu scadențe expres stabilite contractual (f.d. 23, f.d. 30).

81. Din probele administrate la dosar rezultă că reclamantul Grigore Busuioc a efectuat plăți în temeiul contractului nr. 7820 din 27 decembrie 2018 în sumă totală de 20.150,09 euro (27 decembrie 2018 – 5.983,17 euro; 23 aprilie 2019 – 1.679,24 euro; 10 iulie 2019 – 1.679,27 euro; 14 octombrie 2019 – 1.711,24 euro; 09 ianuarie 2020 – 1.711,24 euro; 09 iunie 2021 – 1.679,24 euro; 11 iunie 2021 – 788,42 euro; 20 decembrie 2021 – 1.745,10 euro; 10 august 2022 – 1.679,24 euro; 04 august 2023 – 1.493,96 euro (f.d.190).

82. Totodată, în temeiul contractului nr. 7821 din 27 decembrie 2018, reclamantul a achitat suma totală de 19.397,49 euro, (27 decembrie 2018 – 5.757,39 euro; 23 aprilie 2019 – 1.745,10 euro; 10 iulie 2019 – 1.745,10 euro; 09 octombrie 2019 – 1.777,10 euro; 09 ianuarie 2020 – 1.777,10 euro; 09 iunie 2021 – 1.745,10 euro; 20 decembrie 2021 – 1.679,24 euro; 10 august 2022 – 1.745,10 euro; 04 august 2023 – 1.420,07 euro (f.d. 188).

83. În conformitate cu articolul 901 din Codul civil, (1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligaţiei corelative; c) să reducă obligaţia sa corelativă; d) să recurgă la rezoluţiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare. (2) Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligaţiei este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1), cu excepţia executării silite în natură şi plăţii de despăgubiri. (3) Creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligaţiei debitorului. (4) Mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) care sînt compatibile pot fi cumulate. În special, creditorul nu este lipsit de dreptul la despăgubiri prin recurgerea la oricare alt mijloc. (5) Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără

justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei. (6) Părţile contractante pot prevedea că şi alte evenimente decît neexecutarea obligaţiei acordă creditorului toate sau unele dintre mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1). (7) Declaraţia creditorului nu produce efectul rezoluţiunii sau al reducerii obligaţiei corelative dacă la acea dată dreptul la rezoluţiune sau la reducerea obligaţiei corelative era prescris extinctiv, iar debitorul invocă această excepţie înainte sau după declaraţie.

84. Conform articolului 903 din Codul civil, în afară de alte cazuri prevăzute de lege, neexecutarea obligaţiei este justificată în măsura în care debitorul demonstrează una din următoarele circumstanţe: a) ea se datorează unui impediment prevăzut la art.904; b) creditorul a cauzat neexecutarea obligaţiei debitorului, inclusiv prin întîrziere sau prin faptul că debitorul a suspendat executarea obligaţiei în temeiul art.914.

85. Astfel, obligația trebuie executată la termenul și în condițiile stabilite de contract, iar debitorul se află în întârziere în cazul neexecutării la scadență, cu excepția situației în care dovedește existența unui impediment justificativ în sensul legii.

86. Potrivit articolului 947 din Codul civil, (1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. (3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere. (4) Părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decît prejudiciul. (5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligaţiei este justificată. (6) Nulitatea obligaţiei atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligaţiei.

87. Prin urmare, clauza penală reprezintă o evaluare anticipată a prejudiciului cauzat prin neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligației, având funcția de garantare a executării obligațiilor contractuale și de stimulare a respectării termenelor asumate.

88. Conform articolului 1077 din Codul civil, (1) Sînt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual şi au ca obiect sau efect: 1) excluderea sau limitarea răspunderii prevăzute de lege a profesionistului în cazul decesului consumatorului sau al vătămării lui corporale ca urmare a acţiunii sau a inacţiunii profesionistului ori a persoanelor care acţionează în numele acestuia; 2) excluderea sau limitarea drepturilor prevăzute de lege ale consumatorului faţă de profesionist sau faţă de o altă parte, în cazul neîndeplinirii totale sau parţiale ori al îndeplinirii necorespunzătoare a oricăreia dintre obligaţiile contractuale ale profesionistului, inclusiv prin: a) obligarea consumatorului să îşi îndeplinească toate obligaţiile, chiar în cazul în care profesionistul nu îşi respectă obligaţiile corelative; b) excluderea sau limitarea dreptului consumatorului de a intenta acţiune în instanţă de judecată; c) obligarea consumatorului să demonstreze un anumit fapt dacă, conform legii, această sarcină îi revine profesionistului; d) excluderea sau limitarea dreptului consumatorului de a compensa o datorie faţă de profesionist cu o creanţă pe care consumatorul o poate avea faţă de acesta; 3) obligarea consumatorului de a respecta clauze cu care acesta nu a avut posibilitatea reală să se familiarizeze înainte de încheierea contractului; 4) faptul că contractul generează obligaţii în sarcina consumatorului, dar: a) nu generează obligaţii în sarcina profesionistului; sau b) obligaţiile profesionistului sînt supuse unei condiţii a cărei îndeplinire depinde doar de voinţa acestuia din urmă; 5) acordarea permisiunii profesionistului de a reţine sumele plătite de consumator, în cazul în care acesta din urmă decide să nu încheie contractul sau să nu îl execute, fără a se prevedea dreptul

consumatorului de a primi o compensaţie în sumă cel puţin echivalentă de la profesionist, dacă acesta este partea care recurge la rezoluţiune; 6) solicitarea de la consumatorul care nu şi-a executat obligaţia fără justificare a unei penalităţi disproporţionate în raport cu prejudiciul cauzat prin neexecutarea obligaţiilor contractuale; 7) acordarea dreptului profesionistului la rezoluţiune la discreţia sa, în timp ce consumatorului nu i se acordă aceeaşi posibilitate, sau acordarea permisiunii profesionistului de a reţine sumele plătite pentru bunurile, lucrările sau servicii care nu au fost încă furnizate de către acesta, în cazul în care profesionistul este cel care recurge la rezoluţiune; 8) acordarea posibilităţii profesionistului de a recurge la rezoluţiunea contractului cu durată nedeterminată fără un preaviz în termen rezonabil în formă scrisă, cu excepţia cazurilor în care există motive întemeiate de a face acest lucru; 9) prelungirea de plin drept a unui contract cu durată determinată, în cazul în care consumatorul nu şi-a exprimat intenţia de a-l prelungi sau nu, atunci cînd termenul stabilit pentru ca consumatorul să îşi exprime intenţia de a prelungi contractul este excesiv de devreme; 10) acordarea dreptului profesionistului de a modifica unilateral clauzele fără a avea un motiv întemeiat care să fie precizat în contract; 11) acordarea dreptului profesionistului de a modifica unilateral, fără a avea un motiv întemeiat care să fie precizat în contract sau prin referinţă la dispoziţiile actelor normative în domeniu, orice caracteristici ale bunului, lucrării sau ale serviciului care urmează să fie furnizat sau oricare alte condiţii ale furnizării; 12) prevederea ca preţul bunurilor să fie stabilit în momentul livrării sau acordarea de posibilităţi profesionistului să mărească preţul acestora fără să îi acorde consumatorului dreptul corespunzător la rezoluţiune, în cazul în care preţul final este nejustificat de mărit sau disproporţionat în raport cu preţul convenit la încheierea contractului, ţinîndu-se cont de circumstanţele obiective care au determinat profesionistul să modifice preţul; 13) acordarea dreptului profesionistului de a stabili dacă bunurile, lucrările sau serviciile furnizate sînt conforme cu contractul sau acordarea acestuia a dreptului exclusiv de a interpreta orice clauză din contract; 14) limitarea obligaţiei profesionistului de a respecta angajamentele asumate de către intermediarii ori de către reprezentanţii acestuia sau asumarea angajamentelor de către acesta, cu condiţia respectării unei anumite formalităţi neprevăzute în mod expres de lege; 15) acordarea posibilităţii profesionistului de a-şi transfera drepturile şi obligaţiile în temeiul contractului, fără acordul consumatorului, cu excepţia cazului în care acestea sînt transferate unei entităţi controlate de profesionist sau ca urmare a unei fuziuni ori a unei alte reorganizări, iar un astfel de transfer nu este de natură să afecteze în mod negativ dreptul consumatorului; 16) obligarea consumatorului de a soluţiona orice litigiu exclusiv prin arbitraj, care nu este cerut de lege, sau restricţionarea în mod nejustificat a dovezilor aflate la dispoziţia consumatorului. (2) Dispoziţiile alin.(1) pct.8), 10) şi 12) se aplică după cum urmează: 1) pct.8) nu aduce atingere clauzelor prin care furnizorul de servicii financiare îşi rezervă dreptul de a recurge la rezoluţiunea unui contract cu termen nedeterminat, fără preaviz, în cazul în care există un motiv justificat, cu condiţia ca furnizorul să aibă obligaţia de a informa de îndată cealaltă parte contractantă sau celelalte părţi contractante în această privinţă; 2) pct.10) nu aduce atingere clauzelor în al căror temei: a) furnizorul de servicii financiare îşi rezervă dreptul de a modifica rata dobînzii plătibile de către consumator ori datorate acestuia din urmă sau valoarea unor alte taxe pentru servicii financiare, fără preaviz, în cazul în care există un motiv întemeiat, cu condiţia ca furnizorul să aibă obligaţia de a informa de îndată cealaltă parte contractantă sau celelalte părţi contractante în această privinţă şi ca acestea din urmă să aibă libertatea de a recurge, imediat în acest temei, la rezoluţiunea sau, după caz, la restituirea anticipată a sumelor datorate furnizorului, fără vreun cost suplimentar pentru consumator. Prezenta dispoziţie nu afectează dispoziţiile legale mai stringente în raport cu contractele de credit încheiate cu

consumatorii; b) profesionistul îşi rezervă dreptul de a modifica unilateral clauzele unui contract cu durată nedeterminată cu condiţia ca acesta să aibă obligaţia de a-l informa pe consumator cu un preaviz în termen rezonabil şi consumatorul să aibă libertatea de a recurge la rezoluţiune; 3) pct.8), 10) şi 12) nu se aplică: a) operaţiunilor cu valori mobiliare, instrumente financiare şi alte bunuri, lucrări sau servicii în cazul în care preţul este legat de fluctuaţiile cotaţiei bursiere sau ale indicelui bursier ori ale unei rate de pe piaţa financiară pe care profesionistul nu le poate controla; b) contractelor de cumpărare sau vînzare a valutei străine, a cecurilor de călătorie sau a ordinelor de plată internaţionale emise în valută străină; 4) pct.12) nu aduce atingere clauzelor de indexare a preţurilor în cazul în care aceste clauze sînt conforme cu legea, cu condiţia ca metoda în conformitate cu care variază preţurile să fie descrisă în mod explicit. (3) În scopul aplicării dispoziţiilor art.1073 şi 1074, dispoziţiile alin.(1) şi (2) ale prezentului articol se vor citi cu adaptările necesare, astfel încît: a) trimiterile la profesionist se vor considera trimiteri la partea care a propus clauzele; iar b) trimiterile la consumator se vor considera trimiteri la partea căreia i s-au propus clauzele.

89. Potrivit pct. 5.3 din contractele privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ nr. 7820 și nr. 7821, în cazul depășirii termenului de achitare a contribuțiilor investiționale, investitorul datorează penalitate în mărime de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma restantă.

90. Cu referire la susținerile reclamantului privind caracterul abuziv al clauzei penale prevăzute la pct. 5.3 din contractele litigioase, instanța reține că, potrivit principiilor care guvernează raporturile juridice dintre profesionist și consumator, o clauză contractuală poate fi calificată drept abuzivă în măsura în care nu a fost negociată individual, creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților, contrar exigențelor bunei-credințe, și impune consumatorului obligații vădit disproporționate în raport cu contraprestația contractuală asumată.

91. În speță, din analiza materialului probator administrat rezultă că, în cadrul contractului nr. 7820, plățile efectuate de reclamant în perioada 27 decembrie 2018 – 04 august 2023 au însumat 20 150,09 euro, sumă care depășește cuantumul contractual inițial de 19 943,90 euro. În mod similar, în executarea contractului nr. 7821, în aceeași perioadă, au fost achitate sume totale de 19 397,49 euro, comparativ cu obligația contractuală stabilită la 19 191,30 euro, împrejurare ce atestă executarea integrală și chiar excedentară a obligațiilor principale de plată.

92. Potrivit graficelor de plată, ultima rată urma să fie achitată la data de 27 decembrie 2020, însă din probele administrate în cauză rezultă în mod cert că executarea obligațiilor de plată s-a prelungit până în anul 2023, ceea ce echivalează cu o întârziere semnificativă, de aproximativ doi ani și jumătate față de scadențele contractuale stabilite de comun acord.

93. Instanța învederează, că contractele au fost încheiate în formă autentică notarială, ceea ce conferă actelor juridice o forță probatorie sporită cu privire la consimțământul părților, reclamantul semnând în mod expres și neechivoc clauzele contractuale, inclusiv clauza penală contestată, fără ca ulterior să fie administrate probe care să demonstreze lipsa consimțământului sau existența unei imposibilități reale ori obiective de negociere a acestora.

94. Sub aspectul pretinsului caracter excesiv al penalității de 0,1% pe zi de întârziere, instanța constată că un asemenea mecanism contractual reprezintă o practică frecvent întâlnită în raporturile juridice de natură investițională și imobiliară, fiind utilizat tocmai pentru a asigura executarea la termen a obligațiilor pecuniare, fără ca nivelul stabilit să depășească, în sine, limitele rezonabilității contractuale.

95. În ceea ce privește pretinsul dezechilibru contractual invocat de reclamant, instanța reține, că acesta nu a fost susținut prin probe concrete, nefiind demonstrată existența unui prejudiciu

disproporționat, a unei sarcini excesive sau a unei afectări a echilibrului contractual în sensul cerințelor legale aplicabile calificării unei clauze ca abuzivă.
96. Referitor la invocarea neexecutării justificate, instanța denotă, că, potrivit art. 903 și 904 Cod civil, aceasta poate fi reținută exclusiv în ipoteza existenței unui impediment obiectiv, exterior voinței debitorului, care face imposibilă executarea obligației. Or, în speță, obligația reclamantului fiind una de plată, aceasta nu a devenit imposibil de executat în sens juridic, eventualele dificultăți invocate nefiind de natură să înlăture caracterul exigibil al obligației asumate.
97. Totodată, instanța constată că reclamantul nu a făcut dovada notificării pârâtei cu privire la pretinsul impediment și nici nu a invocat în mod efectiv și în condițiile legii excepția de neexecutare, astfel cum aceasta este reglementată de art. 914 Cod civil, ceea ce exclude incidența acestei apărări.
98. Instanța de judecată relevă, că pârâta a administrat în cauză înscrisuri și acte administrative și judiciare relevante pentru circumstanțierea situației juridice a autorizațiilor de construire, din care rezultă că au existat litigii contencioase privind legalitatea actelor permisive, însă acestea au fost soluționate definitiv în favoarea S.R.L. „Braus Imobiliare", ceea ce confirmă legalitatea finală a proiectului investițional.
99. Astfel, la data de 26 iunie 2019, prin Dispoziția Primarului General interimar al municipiului Chișinău nr. 437-d, a fost dispusă suspendarea parțială a autorizației de construire nr. 145-C/18 din 28 martie 2018, măsură care a afectat temporar executarea lucrărilor de construcție aferente proiectului investițional (f.d. 78).
100. Ulterior, la data de 02 iulie 2019, S.R.L. „Braus Imobiliare" a sesizat instanța de contencios administrativ, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 04 iulie 2019, s-a dispus suspendarea executării dispoziției contestate, ceea ce a generat suspendarea efectelor actului administrativ până la soluționarea fondului cauzei (f.d. 79-83).
101. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 28 iulie 2020, acțiunea S.R.L. „Braus Imobiliare" a fost admisă, fiind constatată nulitatea dispoziției nr. 437-d din 26.06.2019 (f.d.84-89). Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 28 iulie 2020, a fost menținută, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 16 noiembrie 2022, recursurile depuse au fost declarate inadmisibile, ceea ce conferă hotărârii caracter definitiv și irevocabil (f.d. 90-97, f.d. 102-113).
102. De asemenea, din actele cauzei se atestă că, la data de 13 decembrie 2019 a fost emisă Dispoziția Primarului General al municipiului Chișinău nr. 855-d, prin care s-a dispus revocarea autorizației de construire nr. 145-C/18 din 28 martie 2018 (f.d. 138).
103. La data de 20 decembrie 2019, S.R.L. „Braus Imobiliare" a sesizat instanța de contencios administrativ, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 24 decembrie 2019, a fost dispusă suspendarea executării acestei dispoziții, măsură menținută ulterior prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2020, ceea ce a împiedicat producerea efectelor juridice ale actului până la soluționarea fondului (f.d. 139-148).
104. Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 28 octombrie 2020, dispoziția nr. 855-d a fost anulată, soluție menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2022, consolidând astfel caracterul definitiv al nelegalității actului administrativ (f.d. 149-187) .
105. Din coroborarea acestor acte rezultă, că măsurile administrative invocate au avut un caracter temporar și reversibil, fiind suspendate prin hotărâri judecătorești sau ulterior anulate

prin hotărâri definitive și irevocabile, ceea ce exclude existența unui impediment permanent, obiectiv și insurmontabil în executarea obligațiilor contractuale asumate de părți.
106. În acest context, instanța reține că simpla existență a unor litigii sau a unor măsuri administrative provizorii nu este suficientă pentru a constitui, în sensul art. 903–904 Cod civil, un caz de imposibilitate juridică sau materială de executare a obligațiilor contractuale de plată.
107. Totodată, din probele administrate rezultă că lucrările de construcție au fost finalizate, iar bunurile imobile au fost transmise în folosință investitorilor, inclusiv reclamantului, aspect care confirmă executarea finală a obiectului contractual și realizarea scopului economic al contractelor.
108. Instanța de judecată subliniază că penalitatea de 0,1% pe zi de întârziere reprezintă o clauză penală cu funcție de evaluare anticipată a prejudiciului, admisă de lege și de practica judiciară, în măsura în care nu contravine exigențelor bunei-credințe și echilibrului contractual.
109. În acest sens, instanța reține jurisprudența constantă a Curții Supreme de Justiție, inclusiv pct. 4 din Hotărârea Plenului nr. 9 din 24 decembrie 2010, potrivit căreia stabilirea unei penalități procentuale, inclusiv în cuantum de 0,1% sau 0,5% pe zi de întârziere, nu este prin ea însăși de natură să atragă nulitatea clauzei.
110. Totodată, potrivit art. 947 Cod civil, clauza penală are funcția de a sancționa neexecutarea sau executarea necorespunzătoare ori cu întârziere a obligației, fără a fi necesară dovedirea prejudiciului efectiv, ceea ce conferă acesteia caracter autonom în raport cu prejudiciul concret suferit.
111. Din înscrisurile administrate rezultă că reclamantul a executat obligațiile de plată cu o întârziere de aproximativ trei ani, împrejurare care nu a fost combătută prin probe contrare apte să răstoarne această constatare factuală.
112. În pofida eventualelor dificultăți invocate, reclamantul a continuat executarea obligațiilor contractuale, ceea ce demonstrează menținerea raportului juridic obligațional și inexistența unei cauze legale de suspendare a executării.
113. Reducerea penalității de la suma de 6 903,10 euro la 4 000 euro a fost realizată în mod voluntar de către pârâtă, în contextul executării contractului și al finalizării raportului obligațional, ceea ce reflectă o manifestare a autonomiei de voință a părților. Această conduită contractuală a pârâtei exclude susținerea privind caracterul abuziv sau disproporționat al clauzei penale, întrucât demonstrează o aplicare flexibilă și negociată a consecințelor contractuale ale întârzierii.
114. În consecință, instanța apreciază că actele administrative și judiciare invocate nu sunt apte să justifice neexecutarea obligațiilor contractuale și nici să conducă la constatarea nulității clauzei penale contestate.
115. Raportat la aceste circumstanțe, instanța apreciază că reclamantul nu a prezentat probe pertinente, concludente și admisibile care să demonstreze caracterul abuziv al clauzei penale sau nulitatea acesteia, iar simpla nemulțumire față de consecințele neexecutării obligațiilor contractuale nu este suficientă pentru a atrage sancțiunea nulității.
116. Având în vedere cele expuse, instanța reține că reclamantul, potrivit art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (2) din Codul de procedură civilă, nu a prezentat nicio probă pertinentă, concludentă și admisibilă care să susțină temeinicitatea pretențiilor deduse judecății.
117. De asemenea, toate afirmațiile și susținerile formulate de reclamant, precum și cele prezentate de reprezentantul său în acțiune și reiterate pe parcursul procesului, sunt vădit lipsite de fundament juridic, fiind apreciate de instanță ca neîntemeiate, inconsistente și lipsite de un raționament pertinent raportat la situația de fapt și de drept dedusă judecății.

118. Totodată, instanța reamintește că, în conformitate cu art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană are dreptul la un proces echitabil, desfășurat într-un termen rezonabil, de către o instanță independentă și imparțială, instituită prin lege. În exercitarea rolului său, instanța are obligația de a reflecta în hotărâre motivele care au stat la baza concluziilor sale privind admiterea sau respingerea probelor, precum și justificarea alegerii anumitor probe în detrimentul altora.
119. În sprijinul acestui principiu, este relevant și Avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, adresat Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, care prevede că obligația motivării nu presupune un răspuns formal la fiecare argument formulat de părți, ci doar la cele relevante pentru soluționarea litigiului. Întinderea acestei obligații poate varia în funcție de natura hotărârii, complexitatea cauzei, practica judiciară și particularitățile sistemului de drept.
120. În acest sens, este de menționat jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în special Hotărârea *Van de Hurk vs. Țările de Jos* din 19 aprilie 1994, unde s-a statuat că instanțele nu sunt obligate să răspundă detaliat fiecărui argument în parte. De asemenea, în Hotărârea *Balani vs. Spania* din 09 decembrie 1994 (par. 27), s-a reținut că întinderea motivării se stabilește în funcție de natura hotărârii și de circumstanțele speței. Astfel, instanța are obligația de a analiza doar acele argumente esențiale pentru soluționarea cauzei.
121. În raport cu aceste exigențe și cu ansamblul probelor administrate, instanța constată că nu au fost prezentate probe pertinente, concludente sau admisibile care să justifice admiterea cererii de chemare în judecată formulate de Grigore Busuioc către SRL Braus Imobiliare privind constatarea caracterului abuziv și nul a clauzei penale, încasarea penalităților, cheltuielilor de judecată.
122. În corespundere cu articolul 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. Conform articolului 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
123. În conformitate cu articolul 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: cheltuielile de asistenţă juridică. Potrivit articolului 96 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.
124. Instanța constată că reprezentantul pârâtei Braus Imobiliare S.R.L. a solicitat încasarea de la Grigore Busuioc la plata cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.
125. Așadar, din lucrările dosarului, se atestă cu certitudine că prin factura fiscală seria nr. EAP000776942, avocatul Tudor Leșanu a prestat servicii de asistență juridică în mărime de 10 000 lei (f.d. 197).
126. Prin urmare, se va dispune încasarea de la Grigore Busuioc în beneficiul SRL Braus Imobiliare a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10 000 lei.

Dispozitivul.

Conducîndu-se de art.94, 239-241 din CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată a lui Grigore Busuioc către SRL Braus Imobiliare privind constatrea caracterului abuziv și nul a clauzei penale, încasarea penalităților, cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Grigore Busuioc, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul SRL Braus Imobiliare, IDNO 1017600019755, cheltuieli de asistență juridică în sumă de 10 000 (zece mii) lei.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Ecaterina Silivestru