Dosarul nr. 2a-3252/23
(2-20148373-02-2a-22082023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Constantin Roșca

D E C I Z I E

27 februarie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chișinău

În componenţa:
Preşedintele completului, judecător Nelea Budăi
Judecătorii: Marina Anton și Ina Dutca
Grefier: Alen Grigoriev

examinând, în ședință publică, cererile de apel declarate de avocatul Staruș Denis în interesele Marinei Oscanova și de SRL „Kirsan” împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 decembrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Staruș Denis în interesele Marinei Oscanova împotriva SRL „Kirsan” cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

La 24 noiembrie 2020, avocatul Staruș Denis a înaintat în interesele Marinei Oscanova o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Kirsan” cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că la 13 septembrie 2017, între Oscanova Marina și pârâtul SRL „Kirsan” a fost încheiat un contract de antrepriză (de investiții în construcție) nr.*****, prin care SRL „Kirsan” s-a obligat conform pct. 3 din anexa nr. 1 la contract și conform pct. 1 din acordul adițional din 15 mai 2019, să dea în folosință construcția beneficiarului până la 30 iunie 2020, iar această obligație respectiv nu a fost respectată.

Potrivit pct. 1.1 din contractul nr.***** din 13 septembrie 2017, s-a specificat că executorul se obligă să construiască și să transmită în proprietatea investitorului, iar acesta la rândul său se obligă să achite imobilul în ordinea și condițiile prevăzute în contract.

Totodată, potrivit prevederilor pct. 2.1, al contractului nominalizat, s-a specificat că prin imobil, se subînțelege apartamentul **********, din str. *****, *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****, potrivit anexei nr. 1 al contractului,

care indică că antreprenorul se obligă să transmită către beneficiar în proprietate un apartament cu 2 camere cu suprafața de *****m.p., cu **********, amplasat la *****, conform planului general la proiect, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, *****.

Totodată, potrivit prevederilor pct. 4.1 al contractului nominalizat, se menționează că pentru dobândirea dreptului asupra imobilului, investitorul se obligă să achite prețul indicat în anexa nr. 2 al contractului de investiții.

De asemenea, potrivit anexei se indică că părțile de comun acord au stabilit valoarea imobilului în mărime de 20000 euro. Iar, potrivit chitanțelor fiscale anexate la materialele cauzei, reclamanta a achitat suma de 18000 euro pentru imobilul nominalizat, în temeiul contractului de investiții nr. 101/KRS-21 ***** din 13 septembrie 2017.

Reclamanta menționează că potrivit pct. 1 al acordului adițional din 15 mai 2019, antreprenorul urma să dea în folosință construcția beneficiarului până la 30 iunie 2020, iar, această obligație nu a fost respectată. Nici până la momentul adresării în instanța de judecată, apartamentul nu a fost dat în exploatare de către antreprenor, iar reclamanta este nevoită să locuiască cu chirie, suportând cheltuieli financiare suplimentare.

Reieșind din situația creată, în adresa pârâtului „Kirsan" SRL au fost expediate două somații la 14 septembrie 2020 și la 09 octombrie 2020, prin care s-a solicitat rezilierea contractului de investiții, precum și rambursarea pe contul reclamantei a contravalorii investițiilor efectuate potrivit contractului nr. 101/KRS-21***** din 13 septembrie 2017, în mărime de 18000 euro și a penalităților.

Cu referire la somațiile expediate în adresa pârâtului, acesta a refuzat să satisfacă reclamațiile adresate.

Prin prisma prevederilor art. 32 alin. (2) din Legea cu privire la protecția consumatorului, pârâtul „Kirsan" SRL este obligat să achite o penalitate de întârziere a finisării executării lucrărilor în mărime de 4000 euro, aceasta fiind o mică parte din suma calculată, or penalitatea solicitată de reclamantă a fost redusă esențial, deoarece penalitatea reală e excesiv de mare, producându-i un deficit economic pârâtului.

Astfel, consideră că în urma încălcărilor clauzelor contractuale, pârâtul „Kirsan" SRL urmează să repare prejudiciul moral cauzat prin prisma prevederilor art.10 alin. (1) lit. j) din Legea nr.105 privind protecția consumatorului, pentru serviciul prestat necorespunzător, cât și prin prisma art. 16 alin. (1) lit. e) al aceleași legi, care prevede că consumatorul, la încheierea contractelor are următoarele drepturi de a fi despăgubit pentru daunele cauzate de produsele, serviciile care nu corespund cerințelor prescrise sau declarate ori clauzelor contractuale.

Reieșind din cele expuse, reclamanta invocă că de fapt și-a îndeplinit obligațiunile contractuale cu bună-credință, achitând toate taxele solicitate și manifestând diligență, iar pârâtul și-a manifestat abuzul și indiferența și nu numai că nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, dar a manifestat lipsă totală de responsabilitate față de reclamantă, respectiv urmând să răspundă material față de aceasta din urmă.

Luând în considerație cele invocate, cu concretizările ulterioare, reclamanta solicită rezilierea contractului de investiții cu nr. 101/KRS-21***** din 13 septembrie 2017, încheiat între Oscanova Marina și SRL „Kirsan", încasarea din contul pârâtului SRL „Kirsan" în beneficiul reclamantei a contravalorii contractului de investiții în mărime de 365811,70 lei, echivalentul a sumei de 18000 euro, a penalității de întârziere în mărime de 4000 euro, a sumei de 1000 euro cu titlu de prejudiciu moral, precum și a tuturor cheltuielile de judecată suportate în cadrul procesului de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 decembrie 2022, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Staruș Denis în interesele lui Oscanova Marina împotriva SRL „Kirsan" cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a rezoluționat contractul de investiție a capitalului în construcție nr. 101/KRS21***** din 13 septembrie 2017, încheiat între SRL „Kirsan" și Oscanova Marina.

S-a încasat de la SRL „Kirsan", cod fiscal *****, cu sediul în mun. Chișinău, str. *****, în beneficiul lui Oscanova Marina, născută la *****, cod numeric personal *****, domiciliată în mun. Chișinău, bd. *****, suma de 365811 (trei sute șaizeci și cinci mii opt sute unsprezece) lei și 70 bani cu titlu de contravaloare a prestației aferentă contractului de investiție a capitalului în construcție nr. 101/KRS-21***** din 13 septembrie 2017, încheiat între SRL „Kirsan" și Oscanova Marina, suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de penalitate, precum și suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

În rest, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Staruș Denis în interesele lui Oscanova Marina împotriva SRL „Kirsan" cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat de la SRL „Kirsan", cod fiscal *****, cu sediul în mun. *****, str. *****, în beneficiul statului, a sumei de 11124 (unsprezece mii una sută douăzeci și patru) lei și 35 bani cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat, de a cărei plată, reclamanta a fost scutită.

Nefiind de acord în parte cu hotărârea instanței de fond, la 23 decembrie 2022, avocatul Staruș Denis în interesele Marinei Oscanova, a declarat apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii instanței de fond, în partea încasării contravalorii investiţiilor încasate în lei MD şi în partea respingerii cerinţei de încasarea a penalităţilor, prejudiciului moral şi a cheltuielilor de asistenţă juridică cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă încasarea din contul intimatului SRL „Kirsan" în beneficiul apelantei Oscanova Marina, contravaloarea investiţiilor efectuate conform contractului cu nr. 101/KRS-21***** din 13.09.2017, în valoare de 18000,00 euro (în valuta euro); penalităţii de întârziere în mărime de 4000 euro, a prejudiciul moral în sumă de 1000,00 euro și toate cheltuielile de judecare a pricinii, cu menținerea în rest a hotărârii contestate.

În motivarea cererii de apel, a invocat că conform probatoriului administrat s-a constatat cu certitudine că la 13.09.2017, între apelanta Oscanova Marina şi intimata pîrîtă SRL „Kirsan" a fost încheiat un contract de investiţii în construcţii, prin care SRL „Kirsan" s-a obligat conform p. 3 a anexei nr. l la contract şi conform p. l la Acordul adiţional din 15.05.2019 să dea în folosinţă construcţia beneficarului pînă la 30 iunie 2019 şi această obligaţie nu a fost respectată.

Apelanta reclamantă a încheiat acest contract pentru a dobîndi în viitor un bun imobil descris în scopuri personal familiale, căzând sub guvernarea Legii nr. 105-XV din 13.03.2003 privind protecţia consumatorilor.

Astfel, conform prevederilor art. 1 al Legii privind protecţia consumatorilor în redacţia anului 2017, se indică că: consumator - orice persoană fizică ce intenţionează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau foloseşte produse, servicii pentru necesităţi nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Conform aceluiaşi articol se indică că: agent economic - orice persoană juridică sau fizică autorizată pentru activitate de întreprinzător, care fabrică, transportă, comercializează produse ori părţi din produse, prestează servicii (execută lucrări);

Conform prevederilor art. 6 lit. c) din Legea nr. 105 din 13.03.2003, orice consumator are dreptul la remedierea sau înlocuirea gratuită, restituirea contravalorii produsului, serviciului ori reducerea corespunzătoare a preţului, repararea prejudiciului, inclusiv moral, cauzat de produsul, serviciul necorespunzător.

Conform prevederilor art. 10 alin. (l) lit. d) din Legea nr.105 din 13.03.2003, privind protecţia consumatorilor, prestatorul este obligat d) să respecte cerinţele prescrise sau declarate, precum şi clauzele contractuale.

Conform prevederilor p. 1.1 din contract s-a specificat că executorul se obligă să construiască şi să transmită în proprietate investitorului, iar investitorul se obligă

să primească şi să achite imobilul în ordinea şi condiţiile prevăzute de prezentul contract. Conform prevederilor p. 2.1. s-a specificat că prin „Imobil" în prezentul contract se subînţelege apartamentul cu ***** din ***** cu nr. cadastral *****., conform Anexei nr. 1 la contract, amplasat în blocul locativ din str. ***** *****, mun. *****. Conform prevederilor pct. 1 la Anexa nr. 1 la contract se indică că: Antreprenorul se obligă să transmită către Beneficiar în proprietate un apartament cu 2 camere cu suprafaţa totală de *****m.p. cu*****, ***** amplasat la ***** conform planului general la proiect amplasat în blocul locativ din str. **********, mun. *****. Iar, potrivit pct. 4.1 al a contractului se menţionează că pentru dobîndirea drepturilor asupra imobilului, investorul se obligă să achite preţul indicat la Anexa nr. 2 la contract.

Conform p. 1 la anexa nr. 2 la contract, se precizează că părţile de comun acord au stabilit preţul asupra bunului imobil indicat la p. 2.1. în mărime de 20 mii euro.

Conform chitanţelor fiscale anexate la acţiune, reclamanta a achitat integral suma de 18 mii euro pe bunul imobil conform prevederilor contractului de investiţii nr. 101/KRS-21***** din 13.09.2017.

Potrivit p. 1 la Acordul adiţional din 15.05.2019, intimatul s-a obligat să dea în folosinţă construcţia beneficiarului încă la 30 iunie 2019, și această obligaţie nu a fost respectată. Deoarece pînă la ora actuală, apartamentul sus indicat, care trebuia să fie dat în exploatare nu este dat şi din această cauză reclamanta s-a adresat cu acţiunea în instanţa de judecată şi a solicitat pe lîngă contravaloarea apartamentului, și încasarea penalităţilor reduse în valoare de 4000 euro pe care instanţa de fond prin hotărîrea contestată a respins această cerinţă.

Conform prevederilor art. 21 din Legea nr.105 din 13.03.2003 prevede că: (1) Prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele şi condiţiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării). (2) Dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opţional: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă şi să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), şi să ceară reducerea preţului pentru serviciu (lucrare); b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) şi să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).

Conform prevederilor art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105 din 13.03.2003, prevede că: (2) în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21 (16), de

începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 10% din preţul serviciului (lucrării).

Deoarece pârâtul/intimat nu şi-a executat obligaţiunile contractuale şi nu se apropie de finele executării lucrărilor de construcţie, apelanta reclamanta reprezentată de avocatul Denis Staruş, în urma expedierii pretenţiilor către SRL ,,Kirsan" a cerut şi instanţei de judecată rezilierea contractului de investiţii, rambursarea pe contul reclamantei contravaloarea investiţiilor efectuate conform contractului cu nr. 101/KRS-21***** din 13.09.2017 în valoare de 18000 euro şi a penalităţilor reduse de doar 4000 euro, o mică parte din penalitatea legală reală calculată. Penalitatea este solicitată în mod redus, deoarece cea calculată este excesiv de mare şi ireală şi va pune în deficit economic acut pîrîtul.

Referitor la prejudiciul moral solicitat spre încasare de 1000 euro, acesta este motivat prin faptul lipsirii apelantei reclamante de locuinţă şi de posibilitatea de abitaţie. Din cauza reţinerii finisării lucrărilor de construcţie, familia apelantei a fost nevoită să suporte consecinţele morale şi financiare ale acestei neexecutări ale obligaţiunii şi să închirieze alt bun imobil, achitând din sursele destinate altor activităţi, inclusiv de îngijire a copilului minor, alimentaţie şi abitaţie. Totodată, a invocat prevederile art. 1422 Cod civil.

Referitor la cerinţa de încasare din contul intimatului în beneficiul apelantei Oscanova Marina, contravaloarea investiţiilor în valută euro, efectuate conform contractului cu nr. 101/KRS-21, bl.C din 13.09.2017 în valoare de 18000,00 euro, a menționat că apelanta a achitat contravaloarea investiţiilor conform contractului în lei MD la cursul euro la ziua achitării. Totodată, conform p. 1 la anexa nr. 2 la contract nr. 101/KRS-21***** din 13.09.2017, se precizează că părţile de comun acord au stabilit preţul asupra bunului imobil indicat la p.2.1. în mărime de 20 mii euro. Conform chitanţelor fiscale anexate la acţiune, reclamanta a achitat integral suma de 18 mii euro pe bunul imobil conform prevederilor contractului de investiţii în lei MD la cursul BNM la ziua achitării. La ziua de azi cursul euro faţă de lei MD a crescut simţitor şi instanţa de fond urma să aplice prevederile art. 18 alin. (18) din legea privind protecţia consumatorilor care prevede că la restituirea contravalorii se ia în calcul preţul produsului la data examinării reclamaţiei - în cazul în care preţul lui s-a majorat, şi preţul la data procurării - în cazul în care preţul lui s-a micşorat.

Nefiind de acord în parte cu hotărârea instanței de fond, la 04 ianuarie 2023, SRL ,,Kirsan”, a declarat apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri privind respingerea integrală a acțiunii înaintate.

În motivarea cererii a invocat că pretenţia de rezoluţiune a contractului de investiţii încheiat la 13.09.2017, este formulată cu încălcarea procedurii stabilită de lege. Intimata nu a renunţat la dreptul înscris în Registrul bunurilor imobile cu privire la bun, motiv pentru care cererea în rezoluţiune este fără efecte.

La 13.09.2017, între Oscanova Marina în calitate de ,,investitor" şi SRL ,,Kirsan" în calitate de ,,executor", a fost încheiat contractul nr. 101/KRS 21 bl.C cu privire la investirea capitalului în construcţie. Obiectul contractului conform pct. 2.1., constituie obligaţia pârâtei executor de a construi pe riscul său din contul investiţiilor reclamantei-investitor şi să-i transmită bunul imobil *****,*****, situat pe str. **********, mun. *****, iar aceasta s-a obligat să achite construcţia imobilului şi să-l primească în modul și condiţiile contractului.

Apelantul reţine că, contractul ca un acord de voinţă al semnatarilor, este încheiat în condiţiile legii, produce efecte juridice, fiind îndreptat spre realizarea intereselor, scopurilor aşa precum s-a convenit, în conformitate cu ordinea publică şi bunele moravuri.

Conform pct. 1.2 din contract, investitorii confirmă executorului că înainte de încheierea prezentului contract a primit toată informaţia necesară, completă, autentică şi satisfăcătoare cu privire la momentul apariției dreptului de proprietate al investitorului asupra imobilului.

La data încheierii contractului privind investirea capitalului în construcţie, pârâta deţinea şi deţine toate actele necesare, pentru efectuarea construcţiei şi care sunt indicate la pct. 2.3 din contract, urmând predarea bunului imobil cu reparaţie către reclamantă - conform Anexei nr. 1 la contract. Obligaţia de a transmite bunul în proprietate, prin Act de predare—primire în proprietate nu a devenit scadentă, respectiv nefiind exigibilă. În această privinţă pune în vedere că pentru transmiterea bunului în proprietate, contractul părţilor obligă la încheierea a două acte:

1. Actul de predare-primire a posesiei și folosinţei — care conform pct. 4.3 şi pct. 7.1-7.5 din contract urmează să conţină tipul lucrărilor îndeplinite, lucrări suplimentare ce urmează a fi îndeplinite de către executant, în speţă de SRL ,,Kirsan".

Transmiterea folosinţei, se efectuează prin Act de predare primire, care urma a fi semnat la 30.12.2017.

Clauza contractului (pct. 6.2) acordă Executorului dreptul ca, fără acordul Investitorului, să modifice termenii de îndeplinire a lucrărilor având obligaţia de a înștiința investitorul despre acest fapt, obligaţia îndeplinită prin anunţ public postat pe pagina web: kirsan.md, precum și notificările către reclamant.

Potrivit acestei prevederi din contract, executorul este în drept, fără acord cu investitorul, să introducă modificări în documentația de proiect şi în termenii de îndeplinire a lucrărilor, dacă necesitatea efectuării unor asemenea modificări va fi

cauzală de cerinţele organelor de control corespunzătoare sau de circumstanţe care nu depind de voinţa părților. În cazul dat, executorul este obligat să înştiinţeze investitorul despre toate modificările şi urmările acestora.

2. Actul de predare-primire în proprietate - prin care se transferă proprietatea de la pârâtă către reclamant.

Incorect se susţine că SRL ,,Kirsan" este în întârziere de a transmite proprietatea către intimată, în condiţiile în care transferul proprietăţii se operează după darea în exploatare a construcţiei pct. 3.6 din contractul privind investirea capitalului în construcții.

Cu privire la rezoluţiunea contractului din 13.09.2017 şi restituirea sumei de 18.000,00 euro, a menționat că intimata nu a respectat procedura legală, ce urmează a fi îndeplinită. Rezoluțiunea reprezintă acea sancţiune ce constă în desfiinţarea unui contract sinalagmatic cu executare *uno ictu*, în cazul neexecutării culpabile a obligaţiilor de către una din părţi. Pentru realizarea acestui exerciţiu, legea pune în evidenţă o procedură imperativă.

Conform art. 915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiată pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiată pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune. Această pretenţie se opune regulilor stabilite de art. 917, 921, 922 Cod civil. În acest sens, dispoziţia art. 917 alin. (1) Cod civil stabileşte că, creditorul are dreptul la rezoluțiunea în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

Potrivit art. 921 alin. (1) Cod civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante. În limita probaţiunii din art. 118, 121-122 Cod de procedură civilă şi art. 917, 921 Cod civil, pârâta nu a primit notificare ce ar conţine ,,un termen suplimentar rezonabil pentru executare", iar ca eventual, în termenul acordat, debitorul obligaţiei nu şi a executat prestaţia cerută; reclamantul nu a notificat pârâta - respectiv nu este respectară procedura de rezoluţiune a contractului, fiind decăzut din acest drept conform art. 922 alin. (3) Cod civil.

În concluzie, drepturile şi obligaţiile privind achiziţia bunului investiţional, decurg din contractul din 13.09.2017, iar desfiinţarea unui act cu încălcarea procedurii este una neavenită. Din acest motiv restituirea sumei băneşti devine o prestaţie imposibilă, în condiţiile în care intimata are înscris în Registrul bunurilor imobile, un drept de proprietate (provizoriu) asupra acestui bun – ce este obiect al contractului de investiţii, iar atâta timp cât nu a respectat procedura legală (prevăzută de norma materială şi de pct. 20 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor şi drepturilor asupra lor) pentru desfacerea contractului,

radierea bunului şi restituirea acestuia, nu este îndreptăţită să pretindă la restituirea investiţiei parţiale de 18000,00 euro.

Penalitățile de întârziere în mărime de 5.000,00 lei, sunt adjudecate neîntemeiat. SRL ,,Kirsan" nu a fost în întârziere de transmitere a bunului în proprietate, în condiţiile în care acordul părţilor a pus în vedere încheierea Actului de transmitere posesiei şi folosinţei bunului, iar ulterior încheierea Actului de predare-primire în proprietate.

Actele prezentate la acţiunea intimantei, nu atestă că sunt întrunite aceste condiţii. SRL ,,Kirsan" nu a comis nici o faptă ilicită şi culpabilă, cc ar fi condus la încălcarea drepturilor persoanei. Din interpretarea art. 947 alin. (l) Cod civil, penalitatea prin natura sa constituie despăgubiri băneşti, pe care debitorul o va plăti creditorului în scopul reparării prejudiciului suportat. Întrucât se pretinde la astfel de plăţi, reclamantul în condiţiile art. 121, 122 din Codul procedură civilă, are obligaţia să demonstreze existenţa prejudiciului, că acesta a survenit din culpa apelantei, că există o legătură de cauzalitate dintre eventualul prejudiciu şi fapta SRL ,,Kirsan". Aceste elemente nu se conţin la dosar, motiv pentru care pretenţia este în afara condiţiilor legale din art. 32 din Legea privind protecţia consumatorilor şi art. 19 Cod civil.

Acest text de lege, defineşte prejudiciul ca fiind cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu/efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venit ratat).

În consecinţă prejudiciul urmează să fie cert, existenţa şi întinderea sa să fie sigure, or din actele şi calculele prezentate nu se constată întinderea prejudiciului. Totodată, a invocat prevederile art. 122 al Codului de procedură civilă. Din moment ce lipsesc condiţiile (fapta ilicită, culpa, prejudiciul, legătura cauzală dintre fapta ilicită şi prejudiciu) pentru angajarea răspunderii de daune, pretenţia reclamantului este neîntemeiată.

La 23 ianuarie 2024, conform fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza a fost repartizată pentru examinare în ordine de apel judecătorului raportor Budăi Nelea.

În ședința de judecată, reprezentantul apelantei/intimate Oscanova Marina, avocatul Staruș Denis, a solicitat admiterea cererii de apel, depuse în interesele Marinei Oscanova și respingerea cererii de apel depuse de SRL ,,Kirsan".

În ședința de judecată, reprezentantul intimatei/apelante SRL ,,Kirsan", avocatul Tănase Oleg, a solicitat admiterea cererii de apel depuse în interesele SRL ,,Kirsan" și respingerea cererii de apel depuse de reprezentantul Marinei Oscanova, avocatul Staruș Denis.

Audiind explicațiile părților prezente la proces, examinând materialele cauzei în raport cu argumentele expuse în cererile de apel, Colegiul civil, comercial şi de

contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul depus de avocatul Denis Staruș în interesele Marinei Oscanova neîntemeiat și care urmează a fi respins, iar apelul declarat de SRL ,,Kirsan" întemeiat, care urmează a fi admis, cu casarea hotărârea primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, reieșind din următoarele motive.

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Colegiul civil constată că apelul declarat de avocatul Denis Staruș în interesele Marinei Oscanova a fost declarat în termenul stabilit de lege, în condițiile în care hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțată la 16 decembrie 2022, iar cererea de apel a fost depusă la 23 decembrie 2022.

Totodată, Colegiul civil constată că apelul declarat de SRL ,,Kirsan" a fost declarat în termenul stabilit de lege, în condițiile în care hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțată la 16 decembrie 2022, iar cererea de apel a fost depusă la 09 ianuarie 2023.

În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) lit. a), c) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe; să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.

În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conţinutul celor relatate, Colegiul civil reţine că sarcina instanţei de apel derivă din dispoziţiile art. 373 alin. (1), (2) și (5) Codul de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi

la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Colegiul civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

Art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia 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.

Conform art. 7 alin. (1), (4) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale

unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Potrivit art. 5 alin. (1) al Codului civil, (1) În cazul nereglementării prin lege ori prin acord al părţilor şi lipsei de uzanţe, raporturilor prevăzute la art.2 li se aplică, dacă aceasta nu contravine esenţei lor, norma legislaţiei civile care reglementează raporturi similare (analogia legii).

Potrivit art. 8 alin. (1), (2) din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Potrivit art. 9 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.

În corespundere cu art. 10 alin. (1) al Codului civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art. 11 al Codului civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; g) repararea prejudiciilor; h) încasarea clauzei penale; i) repararea prejudiciului moral; j) desfiinţarea sau modificarea raportului juridic; l) alte căi prevăzute de lege.

Conform prevederilor art. 199 din Codul civil, consimţământul este manifestarea, exteriorizată de voinţa persoanei de a încheia un act juridic şi este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Potrivit prevederilor art. 666 alin. (1) din Codul civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Prin prisma art. 679 alin. (1) din Codul civil, contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale.

Din materialele cauzei, s-a constatat că la 13 septembrie 2017, între SRL „Kirsan”, în calitate de executor și Oscanova Marina, în calitate de investitor, a

fost încheiat contractul nr. 101/KRS-21***** privind investirea capitalului în construcție, obiectul căruia îl constituie executarea construcției de către executor din contul acestuia și al investițiilor investitorului și transmiterea în proprietate investitorului a apartamentului **********, cu suprafața de *****m.p., amplasat la *****, conform planului general la proiect, situat în mun. *****, str. *****, *****, iar investitorul și-a asumat obligația de a primi apartamentul și a achita prețul acestuia în mărime de 20000 euro, contract, care a fost notat în Registrul bunurilor imobile la 05 octombrie 2017, potrivit datelor conținute în Registrul bunurilor imobile (f.d. 9-10, f.d. 11-17).

În conținutul anexei nr. 1 al contractului privind investirea capitalului în construcție din 13 septembrie 2017, părțile au convenit că executorul va transmite investitorului imobilul care reprezintă obiectul contractului în posesiune și folosință până la 30 decembrie 2019, iar în anexa nr. 2 al aceluiași contract, părțile au convenit că prețul contractului se va achita în șapte rate și anume, până la 13 februarie 2019 (f.d. 20-21).

Ulterior, la 15 mai 2019, prin acordul adițional nr. 1 la contractul privind investirea capitalului în construcție din 13 septembrie 2017, a fost prelungit termenul de dare în folosință a bunului până la 30 iunie 2020 (f.d. 22).

Conform copiilor chitanțelor, însoțite de bonurile fiscale din 13 septembrie 2017, 13 decembrie 2017, 12 martie 2018, 06 iunie 2018, 12 septembrie 2018, 29 noiembrie 2019, reclamanta Oscanova Marina a achitat în temeiul contractului nr. 101/KRS-21***** privind investirea capitalului în construcție din 13 septembrie 2017, suma totală de 365811,70 lei, circumstanțe confirmate suplimentar și prin dispozițiile de încasare, prezentate de către partea pârâtă (f.d. 23-24, f.d. *****-59, f.d. 74-75).

Prin pretenția din 14 septembrie 2020 și somația din 09 octombrie 2020, adresate SRL „Kirsan”, Oscanova Marina a solicitat rezilierea contractului nr. 101/KRS-21***** privind investirea capitalului în construcție, precum și restituirea sumei de 18000 euro, precum și a penalității în mărime de 4000 euro, aceste din urmă solicitări, nefiind satisfăcute de SRL „Kirsan” (f.d. 25-28).

Astfel, la 24 noiembrie 2020, avocatul Staruș Denis a înaintat în interesele Marinei Oscanova o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Kirsan” cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 decembrie 2022, a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Staruș Denis în interesele lui Oscanova Marina împotriva SRL „Kirsan” cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a rezoluționat contractul

de investiție a capitalului în construcție nr. 101/KRS21***** din 13 septembrie 2017, încheiat între SRL „Kirsan” și Oscanova Marina. S-a încasat de la SRL „Kirsan”, cod fiscal *****, cu sediul în mun. *****, str. *****, în beneficiul lui Oscanova Marina, născută la *****, cod numeric personal *****, domiciliată în mun. *****, bd. *****, suma de 365811 (trei sute șaizeci și cinci mii opt sute unsprezece) lei și 70 bani cu titlu de contravaloare a prestației aferentă contractului de investiție a capitalului în construcție nr. 101/KRS-21***** din 13 septembrie 2017, încheiat între SRL „Kirsan” și Oscanova Marina, suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de penalitate, precum și suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică. În rest, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Staruș Denis în interesele lui Oscanova Marina împotriva SRL „Kirsan” cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la SRL „Kirsan”, cod fiscal *****, cu sediul în mun. *****, str. *****, în beneficiul statului, a sumei de 11124 (unsprezece mii una sută douăzeci și patru) lei și 35 bani cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat, de a cărei plată, reclamanta a fost scutită

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, avocatul Denis Staruș în interesele Marinei Oscanova și SRL „Kirsan”, au contestat-o cu apel, invocând argumentele menționate *supra*.

Astfel, în condițiile elucidate *supra*, Colegiul civil consideră drept întemeiate argumentele apelantului SRL „Kirsan”, din considerentele ce urmează.

Din materialele cauzei, Colegiul civil atestă că reclamanta/apelantă Oscanova Marina a promovat în instanța de judecată o acțiune prin care solicită rezilierea contractului de investiție în construcție, un contract bilateral, întemeindu-și acțiunea pe prevederile Legii nr. 105 -XV din 13 martie 2003 cu privire la protecția consumatorilor și pe Hotărîrea Guvernului nr. 1465/08.12.2003 cu privire la aprobarea Regulilor de înlocuire a produselor nealimentare și a termenelor de garanție.

Totodată, drept temei de rezilierea a contractului nr. 101/KRS-21***** din 13.09.2017, încheiat între Oscanova Marina și SRL „Kirsan” apelanta/reclamantă a invocat neexecutarea esențială a obligației asumate și, anume, să dea în folosință construcția beneficiarului pînă la 30 iunie 2020, iar deoarece bunul nu a fost transmis în exploatare reclamanta este nevoită să locuiască la gazdă.

În corespundere cu art. 7 alin. (5) din Codul civil, în situaţiile prevăzute la alin. (4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare <u>sau de stingere a acestora</u>

În corespundere cu prevederile art. 901 din Codul civil, (1) atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluțiunea 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.

Potrivit art. 915 al Codului civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Iar, conform art. 916 alin. (1) din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. (2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În corespundere cu prevederile art. 917 al Codului civil, (1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. (2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte. (3) Dreptul la rezoluțiune pe temeiul dispozițiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră

Din circumstanțele de fapt și argumentele invocate, Colegiul civil atestă că reclamanta/ apelantă nu a făcut dovada faptului că a avut loc o neexecutare esențială și anume, că neexecutare esențială privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; ea este intenționată sau din culpă gravă; dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Or, reclamanta/apelantă a făcut trimitere doar la prevederile contractuale și la normele de drept inaplicabile raporturilor juridice dintre părți, prevederile Legii nr. 105 -XV din 13 martie 2003 cu privire la protecția consumatorilor și Hotărîrea

Guvernului nr. 1465/08.12.2003 cu privire la aprobarea Regulilor de înlocuire a produselor nealimentare și a termenelor de garanție, avînd în vedere că raporturile juridice stabilite între Oscanova Marina și SRL „Kirsan" nu ține de consumul curent, fiind deja făcute investițiile în construcția bunului, nefiind constatată culpa gravă și vina directă a SRL „Kirsan" deoarece nu sunt în prezența unui contract cu o singură executare, iar domeniul construcției ține de regulile dictate de piață – scumpirea materialelor de construcție etc.

Astfel, conform art. 2 al Legii cu privire la protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, prezenta lege stabileşte cerinţele generale de protecţie a consumatorilor, de asigurare a cadrului necesar accesului neîngrădit la produse şi servicii, informării complete asupra caracteristicilor principale ale acestora, apărării şi asigurării drepturilor şi intereselor legitime ale consumatorilor în cazul unor practici comerciale incorecte, participării acestora la fundamentarea şi luarea de decizii ce îi interesează în calitate de consumatori. (2) Prezenta lege se aplică practicilor comerciale incorecte ale comercianţilor faţă de consumatori, specificate la art. 13(10^1), înainte, în timpul şi după o tranzacţie comercială în legătură cu un produs, cu un serviciu. (2^1) Prezenta lege reglementează aspecte privind vînzarea produselor şi garanţiile asociate acestora, precum şi a produselor ce urmează a fi fabricate sau prelucrate și care sînt achiziţionate în baza unui contract de vînzare-cumpărare. (2^2) Prezenta lege stabilește aspecte privind condițiile în care autoritățile responsabile de aplicarea actelor normative care protejează interesele consumatorilor cooperează la nivel transfrontalier pentru a garanta respectarea acestor acte și buna funcționare a pieței interne și pentru a îmbunătăți protecția intereselor economice ale consumatorilor. (3) Prezenta lege nu aduce atingere: a) dispoziţiilor legale privind aspectele de sănătate a consumatorilor şi de siguranţă a produselor; b) dispoziţiilor legale ce stabilesc competenţa instanţelor judecătoreşti; c) dispoziţiilor legale ce reglementează probarea şi marcarea articolelor din metale preţioase; d) prevederilor specifice în anumite domenii privind practicile comerciale incorecte. În cazul în care astfel de prevederi există în legile speciale, acestea se aplică ca cerinţe suplimentare celor prevăzute de prezenta lege, iar în cazul în care legile speciale conţin cerinţe mai restrictive privind practicile comerciale incorecte, se aplică cerinţele legilor speciale. e) dispozițiilor speciale privind produsele alimentare.

Potrivit Directivei 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005, rezultă că consumator înseamnă orice persoană fizică ce acționează în legătură cu practicile comerciale reglementate de prezenta Directivă, în scopuri care nu se încadrează în activitatea sa comercială, industrială, artizanală sau liberală.

Colegiul civil reține că consumatorul, drepturile căruia sînt apărate prin Legea privind protecția consumatorilor în ordinea procedurii civile, este orice persoană

fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesități vitale nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Legea nominalizată reglementează raporturile dintre consumator şi agentul economic - orice persoană juridică sau fizică autorizată pentru activitatea de întreprinzător, care fabrică, transportă, comercializează produse ori părţi din produse, prestează servicii.

Astfel, la caz între SRL „Kirsan", în calitate de executor și Oscanova Marina, în calitate de investitor, a fost încheiat contractul nr. 101/KRS-21***** privind investirea capitalului în construcție, obiectul căruia îl constituie executarea construcției de către executor din contul acestuia și al investiților investitorului și transmiterea în proprietate investitorului a apartamentului **********, cu suprafața de *****m.p., amplasat la *****, conform planului general la proiect, situat în mun. *****, str. *****, *****, iar investitorul și-a asumat obligația de a primi apartamentul și a achita prețul acestuia în mărime de 20000 euro, obligație ce denotă că, acest raport juridic contractual nu este un raport dintre consumator și agent economic.

Prin investiție se înțelege – plasare de capitaluri în întreprinderi industriale, agricole, comerciale, etc., cu scopul obținerii de profituri. Astfel, Oscanova Marina nu a comandat sau a procurat un bun imobil, dar a investit mijloace financiare proprii în construcția apartamentului, fapt ce denotă că în speță nu se atestă prezența unui raport juridic obligațional care să fie guvernat de Legea privind protecția consumatorilor.

Prin urmare, acțiunea reclamantei/apelante nu este argumentată în drept și nici în fapt, or nu orice neexecutare, constituie temei de rezoluțiune (reziliere) a contractului. Astfel, Colegiul civil consideră ca fiind greșită concluzia instanței de fond cu privire la dispunerea rezoluțiunii contractului de investiție a capitalului în construcție nr. 101/KRS -21***** din 13 septembrie 2017.

De asemenea, Colegiul civil ține să menționeze că obligaţia de a transmite bunul în proprietate, prin Act de predare-primire în proprietate nu a devenit scadentă, or, pentru transmiterea bunului în proprietate, contractul părţilor obligă la încheierea a două acte: Actul de predare-primire a posesiei și folosinţei, care conform pct. 4.3 şi pct. 7.1-7.5 din contract urmează să conţină tipul lucrărilor îndeplinite, lucrări suplimentare ce urmează a fi îndeplinite de către executant, în speţă de SRL „Kirsan", transmiterea folosinţei, se efectuează prin Act de predare primire, care urma a fi semnat la 30.12.2017, termenul fiind prelungit pînă la 30 iunie 2020.

Cu atît mai mult că, clauza contractului pct. 6.2 acordă executorului dreptul ca, fără acordul investitorului, să modifice termenii de îndeplinire a lucrărilor având obligaţia de a înștiința investitorul despre acest fapt, obligaţia îndeplinită

prin anunţ public postat pe pagina web: kirsan.md, precum și notificările către reclamant/apelant.

Astfel, Colegiul civil consideră ca fiind întemeiate argumentele apelantului SRL ,,Kirsan" cu privire la faptul că potrivit acestei prevederi din contract, executorul este în drept, fără acordul investitorul, să introducă modificări în documentația de proiect şi în termenii de îndeplinire a lucrărilor, dacă necesitatea efectuării unor asemenea modificări va fi cauzală de cerinţele organelor de control corespunzătoare sau de circumstanţe care nu depind de voinţa părților. În cazul dat, executorul este obligat să înştiinţeze investitorul despre toate modificările şi urmările acestora.

Iar, ulterior urma a fi semnat Actul de predare-primire în proprietate - prin care se transferă proprietatea de la pârâtă către reclamant. SRL ,,Kirsan" nu este în întârziere de a transmite proprietatea către intimată/apelantă, în condiţiile în care transferul proprietăţii se operează după darea în exploatare a construcţiei pct. 3.6 din contractul privind investirea capitalului în construcții.

În același timp, Colegiul civil remarcă că, deși Oscanova Marina solicită restituirea contravalorii investițiilor efectuate conform contractului nr. 101/21***** din 13.09.2017, în valoare de 18000 euro, în Registrul bunurilor imobile rămâne înscris un drept de proprietate (provizoriu) asupra acestui bun. Prin urmare, acțiunea după cum a fost formulată nu poate fi admisă și prin prisma faptului că conform ar. 926 al Codului civil, (1) prin efectul rezoluțiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părți contractante le revin obligații de restituire, obligațiile sînt corelative. Prin urmare, Oscanova Marina urma să-și dea consimțământul și la radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor efectuate asupra bunului din litigiu, în caz contrar restituirea sumei băneşti devine o prestaţie imposibilă.

Distinct de cele menționate, Colegiul civil ține să menționeze și faptul că dispoziția art. 917 alin. (1) din Codul civil, stabileşte că creditorul are dreptul la rezoluțiunea în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

Iar, potrivit art. 921 al Codului civil, (1) Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. (2) Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărîre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers. (3) În cazul în care notificarea

făcută conform art. 917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decît termenul acordat prin notificare).

Prin urmare, Colegiul civil reține că reclamanta/apelantă Oscanova Marina nu a respectat prevederile menționate cu privire la notificare, or pretenția și notificarea repetată, recepționate la 17 septembrie 2020 și, respectiv, la 12 octombrie 2020, de către SRL „Kirsan" nu conține elementele obligatorii prin prisma normei de drept invocate, SRL „Kirsan" nu i s-a oferit un termen suplimentar rezonabil pentru executare", iar ca eventual, în termenul acordat, debitorul obligaţiei nu şi a executat prestaţia cerută.

Pe cale de consecință, avînd în vedere că instanța de apel a conchis asupra netemeiniciei pretenției privind rezoluțiunea contractului sunt neîntemeiate și cerințele subsidiare cu privire la restituirea contravalorii investițiilor, a penalității de întîrziere și a prejudiciului moral.

La caz, Colegiul civil a constatat cu certitudine lipsa temeiurilor de angajare a răspunderii în despăgubire.

De asemenea, sunt nefondate alegațiile apelantei/reclamante precum că SRL „Kirsan" este în întârziere de transmitere a bunului în posesie şi folosință, în condițiile în care acordul părţilor (contractul) stabilește situații de extindere a termenului. Extinderea termenului nu este de natură litigioasă, întrucât semnatarii şi-au manifestat consimțământul în acest sens, nefiind contestat ca atare, iar pe cale de consecință penalitatea și prejudiciul moral solicitate sunt neîntemeiate.

Potrivit art. 94 alin. (1) al Codului de procedură civilă, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) (1^1) al Codului de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Avînd în vedere prevederile menționate, este neîntemeiată și pretenția privind compensarea cheltuielilor de judecată.

În final, Colegiul civil reiterează concluzia că instanța de fond incorect a adoptat soluția de admitere în parte a acțiunii, astfel că cererea de apel înaintată de

avocatul Denis Staruș în interesele Marinei Oscanova urmează a fi respinsă, iar cererea de apel înaintată de SRL ,,Kirsan” urmează a fi admisă, fapt ce atrage după sine casarea hotărârii instanței de fond, cu adoptarea unei noi hotărâri.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), c), art. 389 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ,

d e c i d e :

Respinge cererea de apel declarată de avocatul Denis Staruș în interesele Marinei Oscanova.

Admite cererea de apel declarată de SRL ,,Kirsan”.

Casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 decembrie 2022, și emite o nouă hotărâre, prin care:

Respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Staruș Denis în interesele Marinei Oscanova împotriva SRL ,,Kirsan” cu privire la rezoluțiunea contractului, restituirea prestației, încasarea penalității, repararea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței,
Judecătorul: Nelea Budăi

Judecătorii: Marina Anton

Ina Dutca