Dosarul nr. 2-21473/2025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

25 martie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul - Mazur Nadejda
Grefier: - Cucuetu Inga
Cu participarea
Avocaților : - Vera Scoric și Alexandru Grosu
examinând în ședință publică pricina civilă la cererea depusă de Iovva Victor și Iovva Natalia către S.R.L. ”Horus” privind încasarea prejudiciului material și moral,

C O N S T A T Ă :

La 17 octombrie 2025, Iovva Victor a înaintat o cerere de chemare în judecată (repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Chişinău, sediul Centru - Mazur Nadejda la data de 20 octombrie 2025, în mod aleatoriu conform art.6/1 alin.(1) al Legii nr. 514 din 06.07.1995 privind organizarea judecătorească) către S.R.L. ”Horus” privind încasarea prejudiciului material și moral.

Menționează că, la data de 28 aprilie 2021, reclamanții au încheiat cu S.R.L. ”HORUS” contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-165 pentru achiziționarea unui apartament cu suprafața proiectată de 126,64 m², situat în blocul locativ de pe strada Matei Basarab, mun. Chișinău, plata fiind efectuată integral, conform Informației nr. 246/21 din 29 aprilie 2021, emisă de directorul financiar al SRL ”HORUS”. Contractul prevedea că, în cazul în care suprafața reală a bunului finalizat va fi mai mică decât cea indicată în contract, vânzătorul va restitui cumpărătorului diferența de preț, calculată la valoarea de 654,6 euro/mp. După predarea apartamentului, suprafața măsurată a fost de 122,5 m², adică cu 4,14 m² mai puțin decât cea contractuală, rezultând o diferență de 2.710,04 euro.

Reclamantul V.Iovva a solicitat restituirea sumei la data de 11 iulie 2024, iar termenul legal de 14 zile pentru soluționarea cererii a expirat la 25 iulie 2024. Pârâtul nu a restituit suma și a propus soluții amânate, ceea ce constituie refuz tăcit.

Invocă că, reclamanții au acționat cu bună-credință și au îndeplinit toate obligațiile contractuale, achitând integral prețul apartamentului. În schimb, pârâtul nu a executat obligația de restituire, obținând o îmbogățire nejustificată. Întârzierea pârâtului generează penalitatea prevăzută de art. 42 alin. (1) din Legea privind protecția drepturilor consumatorului, calculată pentru perioada 26 iulie 2024 – 15 octombrie 2025, în sumă de 12.113,7 euro. Astfel, atitudinea pârâtului a cauzat reclamantului și un prejudiciu moral considerabil, reprezentând umilirea și lipsa de respect pentru drepturile acestuia, motiv pentru care se solicită acordarea sumei de 10.000 lei ca despăgubire morală.

Mai reiterează că, au fost nevoiți să angajeze avocat pentru întocmirea și depunerea prezentei acțiuni, suportând cheltuieli de 6.450 lei, considerate rezonabile și necesare pentru protejarea drepturilor lor. De asemenea, reclamanții au suportat taxa de timbru în sumă de 200 lei și cheltuieli pentru traducere autorizată de 250 lei. Iar având în vedere cele de mai sus, relațiile dintre reclamanți și pârât cad sub incidența Legii privind protecția drepturilor consumatorului și a Codului Civil al Republicii Moldova, iar drepturile reclamanților au fost încălcate.

În ședința de judecată reclamanții Iovva Victor și Iovva Natalia, citați legal, nu s-au prezentat, dar au fost reprezentați de un avocat licențiat.

Reprezentantul reclamanților-avocatul Scoric Vera a susținut cererea și a solicitat admiterea din motivele de fapt și drept invocate.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului S.R.L. ”Horus” – avocatul Grosu Alexandru nu a recunoscut acțiunea, o consideră parțial neîntemeiată. Menționează că, negocierile purtate pentru încheierea unei tranzacții d e împăcare, nu s-au soldat cu succes. Pârâtul a fost și este de acord să achite diferența de metraj în sumă de 2.710,04 euro și cheltuielile de judecată în cuantum de 6.450 lei, însă celelalte pretenții formulate de reclamanți sunt neîntemeiate, abuzive și ilegale.

Afirmă că, la data de 28.04.2021, între SRL „HORUS”, în calitate de vânzător, și reclamantul Iovva Victor, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-165. Obiectul contractului l-a constituit bunul imobil cu numărul cadastral 0100413.224.03.285, reprezentând apartamentul nr. 285 (în prezent nr. 1506), cu suprafața proiectată de 126,64 m.p., situat în municipiul Chișinău, str. Matei Basarab. Iar contractul încheiat între părți a prevăzut expres procedura aplicabilă în cazul devierilor de suprafață, stipulând că, în situația în care suprafața reală este mai mică decât cea convenită, părțile pot negocia reducerea corespunzătoare a prețului. De asemenea, prin Acordul nr. 160/21 din aceeași dată, părțile au convenit că vânzătorul va restitui diferența de preț calculată la valoarea de 654,6 euro pentru fiecare metru pătrat.

Subliniază că, nu poate fi de acord cu afirmațiile reclamanților privind pretinsa eschivare de la executarea obligației de restituire, întrucât acesta a inițiat în mod activ negocieri în vederea soluționării amiabile a litigiului. Au fost propuse atât restituirea integrală a sumei datorate, cât și achitarea cheltuielilor de judecată, inclusiv alternative precum compensarea sumei prin achiziționarea altor bunuri imobile. Toate aceste propuneri au fost refuzate de reclamanți. În aceste condiții, pârâtul consideră că nu poate fi reținută o conduită culpabilă în sarcina sa, iar pretențiile reclamanților privind penalitatea sunt nejustificate. Penalitatea solicitată, în cuantum de 12.113,7 euro, depășește de peste șase ori suma principală datorată, fiind vădit disproporționată și având caracter abuziv. Totodată, pârâtul consideră că prevederile Legii privind protecția consumatorilor invocate de reclamanți nu sunt aplicabile în speță, întrucât nu este vorba despre un produs necorespunzător sau defectuos. Apartamentul a fost edificat cu respectarea tuturor normelor tehnice și a fost recepționat fără obiecții de către reclamanți, aceștia semnând actul de primire-predare fără rezerve și utilizând bunul conform destinației până în prezent. Referitor la cerința de încasare a prejudiciului moral în

sumă de 10.000 lei, este una neîntemeiată, depusă în lipsa probelor care să ateste existența și întinderea unui asemenea prejudiciu. Reclamanții nu au demonstrat existența unor suferințe reale și nu au prezentat dovezi concludente în acest sens, iar simpla invocare a unor stări subiective nu este suficientă pentru angajarea răspunderii civile.

Menționează că, fiecare parte are obligația de a-și dovedi pretențiile, iar în lipsa unor probe pertinente și concludente, cererile formulate nu pot fi admise. Acordarea unor despăgubiri nejustificate ar echivala cu o îmbogățire fără just temei a reclamanților. Iar având în vedere toate circumstanțele expuse, pârâtul solicită instanței să ia în considerare poziția sa procesuală, să admită doar în parte pretențiile reclamanților, în limita sumei de 2.710,04 euro și a cheltuielilor de judecată justificate, și să respingă celelalte capete de cerere ca fiind neîntemeiate, abuzive și ilegale.

Aprecierea instanței

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, audiind explicațiile părților, instanța consideră necesar de a admite parțial acțiunea înaintată de Iovva Victor și Iovva Natalia către S.R.L. ''Horus" reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Din materialele cauzei se constată că, la data de 28 aprilie 2021, între S.R.L. „HORUS", în calitate de vânzător, și Iovva Victor, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-165, având ca obiect apartamentul nr. 285 (în prezent nr. 1506), cu suprafața proiectată de 126,64 m.p., amplasat la nivelul nr. 15 al blocului br. 2(B), în cadrul complexului locativ, situat în municipiul Chișinău, str. Matei Basarab, 1/3. (f.d.13-23).

Potrivit pct.3.1 din contract prețul unui metru pătrat este de 654,6 EUR. Reclamanții au achitat din start suma integrală a apartamentului cu suprafața de 126,64 m.p., fapt ce nu a fost negat de pîrît.

În aceeași zi, părțile au încheiat și Acordul nr. 160/21 la contract. Punctul 1.6 al Acordului prevede că, în cazul în care suprafața reală a bunului imobil finalizat va fi mai mică decât cea indicată în contract, vânzătorul este obligat să restituie cumpărătorului diferența de preț, calculată la valoarea de 654,6 euro pentru un metru pătrat (f.d.27).

Informația nr. 246/21 , eliberată la 29 aprilie 2021 de către S.R.L:"Horus" atestă că, d-nul Iovva Victor în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-165 din 28.04.2021 a achitat pentru încăperea locativă apartament nr. 285, situat la Matei Basarab, 1/3 al bl.2, suma în mărime de 82900 euro(f.d.28)

Din actul final de primire-predare a imobilului din 9 iulie 2024 rezultă că apartamentul reclamanților are o suprafață de 122,5 m.p. (f.d.31), adică cu 4,14 m.p. mai puțin.

În consecință, prin prisma normelor vizate, suma ce urmează a fi restituită de către pârât constituie 2.710,04 euro, calculată conform formulei agreate de părți (4,14 m.p. x 654,6EUR).

Instanța constată că reclamantul a înaintat pârâtului cerere de restituire a diferenței de preț la data de 11 iulie 2024 (f.d.34,35).

Pîrîtul a reacționat la cererea reclamanților, dar le-a propus restituirea sumei solicitate începînd cu luna decembrie 2024, conform graficului (f.d.36).Simpla inițiere a negocierilor nu exonerează pârâtul de obligația executării în termen a obligațiilor contractuale asumate.

Analizînd probele administrate, instanța concluzionează că cerința privind încasarea diferenței d e metraj, urmează a fi admisă, ținînd cont și de faptul că pîrîtul o recunoaște.

Mai solicită reclamanții și încasarea penalității de întârziere, prevăzută de art. 42 alin. (1) din Legea privind protecția drepturilor consumatorului, calculată pentru perioada 26 iulie 2024 – 15 octombrie 2025, în sumă de 12.113,7 euro.

Prin recomandarea Curții Supreme d e Justiție a Republicii Moldova nr. 6 se indică că Legea privind protecția consumatorilor este aplicabilă relațiilor cauzelor civile ce vizează litigiile cu privire la darea în exploatare în termen a imobilelor, inclusiv caselor de locuit, prestarea în termen a serviciilor, etc.

Potrivit art.20 alin.(23) din Legea nr. 105 privind protecția consumatorilor din 13.03.2003, reducerea corespunzătoare a prețului sau restituirea contravalorii produsului în cadrul termenului de garanție, în caz de deficiențe care nu sunt imputabile consumatorului, se face necondiționat de către vînzător într-un termen de cel mult 14 zile calendaristice de la data înaintării reclamației de către consumator sau în termenul stabilit în contract, în condițiile menționate la alin.(17)-(21).

Astfel, ținând cont de faptul că pîrîta a recepționat cererea reclamantului la 11 iulie 2024, termenul pentru soluționarea cererii a expirat la 25.07.2024. Respectiv, începînd cu data de 26.07.2024 pîrîtul este în întîrziere.

Art. 42 alin.(l) din Legea nr. 105 privind protecția consumatorilor din 13.03.2003, statuează că, pentru încălcarea termenelor prevăzute la art.20 alin.(8) și (23) și art.21 alin.(l), vânzătorul, prestatorul achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 1% din prețul produsului, serviciului în vigoare la data examinării reclamației consumatorului.

În ședința de judecată s-a constatat că SRL ”Horus” nici pînă în prezent nu a achitat reclamanților suma de 2710,04 euro.

Astfel, calculul penalității acceptat de instanță: suma principală restantă: 2710,04 euro; rata zilnică: 1% din suma principală = 27,10 euro/zi; perioada considerată: 26.07.2024 — 15.10.2025 (inclusiv) = 447 zile (calcul incluziv aplicat de instanță în baza practicii și a înscrisurilor părților); penalitate = 27,10 eur × 447 zile = 1 2113,7 Euro.

Instanța constată că această metodă de calcul și rezultatul obținut sunt corecte în raport cu clauzele contractuale invocate şi cu probele dosarului.

Analizînd circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, instanța reține că între părți au existat raporturi juridice contractuale de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție, în cadrul cărora pârâtul și-a asumat obligația expresă de a restitui diferența de preț în cazul în care suprafața reală a bunului va fi mai mică decât cea convenită. Această obligație de către pîrît nu a fost executată în termenul prevăzut de lege, respectiv în termen de 14 zile de la data înaintării cererii de către reclamant, ceea ce atrage incidența prevederilor Legii privind protecția consumatorilor referitoare la răspunderea pentru întârzierea executării obligațiilor. În aceste condiții, instanța apreciază ca fiind întemeiată atât cerința privind încasarea sumei principale de 2.710,04 euro, cât și cerința privind aplicarea penalității legale în cuantum de 12.113,70 euro, aceasta fiind expres prevăzută de lege și calculată conform criteriilor legale.

Instanța nu poate reține argumentele pârâtului privind caracterul disproporționat al penalității, or aceasta reprezintă o sancțiune legală imperativă instituită în scopul protejării consumatorului, iar aplicarea ei nu este condiționată de existența culpei sau de conduita ulterioară a profesionistului, inclusiv de inițierea unor negocieri amiabile.

Mai solicită reclamanții și încasarea prejudiciului moral în sumă d e 10000 lei.

Alin.(4) art.27 din Legea nr. 105/2003 stipulează că, prejudiciul moral cauzat consumatorului de către producător, vânzător, prestator prin încălcarea drepturilor lui prevăzute de prezenta lege, precum și de alte acte normative, se repară în mărimea stabilită de instanța judecătorească.

În conformitate cu prevederile art. 19 alin. (3) Cod civil al R.M., se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciul moral) suferințele fizice și psihice, precum și diminuarea calității vieții. În cazul vătămării sănătății, prejudiciului nepatrimonial cuprinde, de asemenea, pierderea sau diminuarea unei capacități a corpului uman (prejudiciu biologic).

Potrivit alin.(l) art. 2036 din Codul Civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum și în alte cazuri prevăzute de lege, instanța de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparația prejudiciului prin plata de despăgubiri.

Prin noțiunea de prejudiciu moral se înțeleg suferințele psihice sau fizice cauzate prin acțiuni sau omisiuni care atentează la valorile nepatrimoniale ce aparțin persoanei din momentul nașterii sau la bunurile dobândite prin lege (viața, sănătatea, demnitatea și reputația profesională, inviolabilitatea vieții personale, secretul de familie și personal), prin fapte ce atentează la drepturile personale nepatrimoniale (dreptul de a folosi propriul nume, dreptul de autor).

Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 9 din 09 octombrie 2006 cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează repararea prejudiciului moral, indică că, obligația de a dovedi faptul pricinuirii prejudiciului moral (suferințe psihice sau fizice suportate) o exercită partea vătămată, de aceea în cererea despre compensarea prejudiciului moral aceasta trebuie să indice de către cine, în ce

circumstanțe și în baza căror acțiuni/inacțiuni i-au fost cauzate suferințe morale (psihice) sau fizice, prin ce se manifestă acestea. Sarcina probării mărimii prejudiciului moral îi revine reclamantului și se apreciază individual pentru fiecare caz.

Alin.(l) art. 118 CPC statuează că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Făcînd o analiză amplă probelor prezentate, instanța concluzionează că reclamanții nu au făcut dovada existenței unui prejudiciu moral în sensul cerut de lege, nefiind prezentate probe care să confirme suferințe psihice sau fizice reale, întinderea acestora și legătura de cauzalitate cu fapta pârâtului. Simpla invocare a unor stări de nemulțumire sau frustrare nu este suficientă pentru angajarea răspunderii civile delictuale sub aspect moral. Mai mult, aceste frustrări, nemulțămiri, se compensează excesiv prin admiterea cerinței d e încasare a penalității de întîrziere. În consecință, cerința privind încasarea prejudiciului moral în sumă de 10.000 lei urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Solicită reclamanții și încasarea cheltuielilor d e judecată, d e asistență juridică.

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Alin.(l) art. 94 Cod de Procedură Civilă statuează că, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Dat fiind faptul că reclamanții, la depunerea acțiunii în instanță au achitat plata taxei d e timbru d e 200 lei, fapt confirmat prin confirmarea de achitare a notei d e plată(f.d.4) și a fost nevoit să traducă cererea trimisă în adresa pîrîtului (f.d.24,35), achitînd pentru această traducere 250 lei (f.d.39), reieșind din faptul că acțiunea a fost parțial admisă, instanța găsește necesar d e a încasa cheltuielile suportate d e către reclamanți d e la pîrît.

În corespundere cu art. 96 alin. (1) și (l1) Cod de procedură civil, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(l) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Reclamanții Iovva Victor și Iovva Natalia mai solicită încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 6600 lei.

Prin prisma normelor legale vizate, lunînd în considerație complexitatea cauzei, volumul de activitate prezentat și tariful indicat (conform practicii profesionale și recomandărilor de specialitate), instanța apreciază că suma este reală, necesară și rezonabilă, în consecință, se admite cererea de compensare a cheltuielilor pentru asistență juridică în sumă de 5500 lei.

Întrucît reclamanții, la depunerea acțiunii în instanța, prin efectul legii sunt scutiți de la plata taxei de stat, în conformitate cu art.art. 82,83, 98 CPC, instanța încasează taxa de stat de la pîrît.

În baza celor expuse, înconformitate cu art.art.94, 238-241 CPC, instanța

h o t ă r ă ș t e :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Iovva Victor și Iovva Natalia către S.R.L. ”Horus” privind încasarea prejudiciului material și moral.

Se încasează de la S.R.L. ”Horus” (IDNO *****) în beneficiul lui Iovva Victor și Iovva Natalia suma de 2710,04 euro și penalitatea de 12113,70 euro, în total 14823 (paisprezece mii opt sute douăzeci și trei) euro 74 eurocenți, în valută națională potrivit cursului oficial al BNM la momentul executării hotărîrii, cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5500(cinci mii cinci sute) lei, taxa d e stat achitată de 200(două sute) lei și 250 (două sute cincizeci) lei pentru serviciile de traduceri.

În rest, cerințele privind încasarea prejudiciului moral de 10000 lei și a cheltuielilor d e asistență juridică-1100 lei, se resping ca neîntemeiate.

Se încasează de la S.R.L. ”Horus” (IDNO *****) în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 9533 (nouă mii cinci sute treizeci și trei) lei 60 bani.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data emiterii dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președinte de ședință, Judecător: Mazur Nadejda