Dosarul nr. 2-11119/2025
2-25075195-12-2-28052025-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat public la data de 03 iunie 2026
Cererea de apel a fost depusă la data de 12 iunie 2026
Hotărârea motivată a fost întocmită la data de 06 august 2026

03 iunie 2026 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), Complet specializat în materie civilă
Instanța de judecată având în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Dan Sîrbu
Grefieri Ruslan Zgîrcibaba, Primac Mădălina

cu participarea reprezentantului reclamantului Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului, Babin Ana-Victoria, împuternicită în baza procurii nr. 27/12-1 din 05 ianuarie 2026, valabilă până la data de 31 decembrie 2026, a reprezentantului pârâtului societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, Țurcan Artiom, împuternicit în baza procurii nr. 03 din 12 ianuarie 2026, valabilă până la data de 31 decembrie 2026, în lipsa intervenienților accesorii Filip Victor și notarul Andronic-Gabura Olga, citați în mod legal

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintă de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului către societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Filip Victor și notarul Andronic-Gabura Olga cu privire la constatarea nulității clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii

c o n s t a t ă:

Argumentele părții reclamante.

La data de 22 mai 2025, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului a depus în Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cerere de chemare în judecată către societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Filip Victor și notarul Andronic-Gabura Olga cu privire la constatarea nulității clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii.

În motivarea acesteia a indicat că, la data de 24 februarie 2025, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului a întocmit actul de constatare nr. 7, prin care în legătură cu examinarea sesizării cet. Filip Victor cu nr. 67-F din 22 ianuarie 2025 și efectuarea controlului respectării legislației din domeniul consumatorilor, evaluarea și constatarea clauzelor abuzive în contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 28 noiembrie 2023 încheiat între cet. Filip Victor și societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, în temeiul art. 5, art. 35, art. 37 alin. (1) și (4) din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, a constatat ca fiind abuzive clauzele prevăzute la pct. 1.7. și 3.3 din contract.

Indică că, conform art. 1 din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, noțiunea de consumator are următoarea semnificație, consumator - orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesități nelegale de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Conform art. 3 alin. (1) - (3) din Codul civil, are calitatea de consumator orice persoană fizică care: în cadrul unui raport juridic civil, acționează predominant în scopuri ce nu țin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist.

Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează în scopuri ce țin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obține un profit din această activitate.

Persoana care, într-un raport juridic civil, corespunde atât dispozițiilor alin (1), cât și dispoziții alin. (2) se consideră consumator dacă recunoașterea acestei calități îi oferă o anumită proiecție juridică, iar în celelalte cazuri persoana se consideră profesionist.

În conformitate cu prevederile art. 992 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

La fel, potrivit art. 309 alin. (3) din Codul civil, actul juridic bilateral este manifestarea de voință concordantă a două părți.

Subsecvent, art. 993 alin. (2) din Codul civil statuează că, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

Prin urmare, menționează că, la raportul juridic civil apărut între părți au participat un profesionist și un consumator.

Conform art. 10 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Subsecvent, art. 11 alin. (1) din Codul civil conchide că, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Astfel, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului consideră că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție din 28 noiembrie 2023, societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată a acționat cu rea-credință față de consumatorul Filip Victor, din următoarele considerente ce urmează a fi expuse *infra*.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție menționat, a fost inclusă clauză 1.7, potrivit căreia „*După justificarea înregistrării provizorii, dar până la achitarea a 100 (una sută) % din prețul Apartamentului, în Registrul Bunurilor Imobile se va nota interdicția de înstrăinare a dreptului de proprietate al Cumpărătorului (clauza de inalienabilitate). Confirmarea de achitare integrală va servi temei de radiere a interdicției de înstrăinare*".

Reieșind din clauza contractuală pre-citată, societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată impune condiții disproporționate consumatorului, limitând posibilitatea consumatorului de a înstrăina bunul, astfel încât clauza respectivă provoacă un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract, interesul consumatorului fiind neglijat în raport cu cel ai agentului economic.

Mai mult ca atât, stabilirea unei interdicții de înstrăinare este interzisă expres la art. 1172 alin. (3) Cod civil. Cumpărătorul păstrează dreptul de a înstrăina sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul vânzătorului.

Prin urmare, se reține că, consumatorul se află în momentul încheierii contractului pe o poziție defavorabilă, agentul economic acționând de pe o poziție dominantă, de forță, or, contractul în cauză este unul sinalagmatic, ce presupune că ambele părți se obligă reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

În același timp, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 28 noiembrie 2023, a fost inclusă clauza contractuală la pct. 3.3., potrivit căreia „*Dacă până la darea în exploatare a Blocului locativ, Cumpărătorul va înstrăina apartamentul, cu sau fără consimțământul vânzătorului, indiferent de forma înstrăinării, inclusiv, dar nelimitându-se la vânzare-cumpărare, cesiune, schimb, dare în plată, prețul pentru un metru pătrat stabilit la pct. 3.1. al prezentului contract, va fi modificat cu 100 (o sută) EURO pentru un metru pătrat*".

Așadar, reieșind din clauza contractuală stipulată la pct. 3.3, societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată impune cumpărătorului (consumatorului), în cazul în care acesta va înstrăina apartamentul cu sau fără consimțământul vânzătorului, indiferent de forma înstrăinării, până la darea în exploatare a blocului locativ, să achite o sumă de 100 euro per m^2, modificându-se astfel prețul total al bunului imobil stabilii la pct. 3.1. și anume de 70 560 euro.

Prin urmare, la examinarea echidistantă a efectelor prevederilor pct. 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 28 noiembrie 2023,

se constată că clauzele sunt formulate în prealabil de profesionist, iar cealaltă parte poate doar să accepte încheierea contractului în condițiile impuse ori să renunțe la încheierea lui. La caz, lipsesc careva probe prin care s-ar demonstra că prevederile prezentului contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 28 noiembrie 2023 au fost negociate de către ambele părți.

Reieșind și din prevederile art. 1069 și art. 1072 din Codul civil, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist și dezavantajează considerabil, contrar bune-credințe, consumatorul, or, se cunoaște faptul că dreptul de a cesiona sau înstrăina este un atribut fundamental al dreptului de proprietate, și nimeni nu are dreptul de a impune clauze care limitează această libertate într-un mod disproporționat.

Prezenta clauză permite comerciantului societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată de a solicita în asemenea mod de la orice consumator, până la darea în exploatare a Blocului locativ, să modifice prețul per m^2 stabilit inițial, în cazul în care consumatorul își înstrăinează apartamentul.

În acest sens, observă că, clauza contractuală îl plasează pe consumator într-o situație juridică economică defavorabilă, producând efecte negative disproporționate în patrimoniul consumatorului, or, deși consumatorul are un drept dobândit în urma contractului dc vânzare-cumpărare, acestuia i se impune drepturi limitate vizavi de bunul imobil procurat, și contrar celorlalte menționate, profesionistul nu își asumă nici o obligație corelativă.

În același timp, clauza menționată nu conține în mod transparent motivele *de jure* și *de facto*, care ar justifica solicitarea unei plăți modificate, fapt ce creează un dezechilibru între prestațiile ambelor părți.

În temeiul art. 880 Cod civil, înainte ca consumatorul să încheie un contract sau să accepte o ofertă, profesionistul trebuie să solicite consimțământul explicit din partea consumatorului cu privire la orice plată suplimentară față de cea asupra căreia s-au înțeles anterior prin care se remunerează obligația contractuală principală a profesionistului, în cazul în care profesionistul nu a obținut consimțământul explicit al consumatorului, însă l-a dedus utilizând opțiuni incluse în mod automat pe care consumatorul trebuie să le respingă pentru a evita plata suplimentară sau prin acceptarea condițiilor contractuale standard, consumatorul poate pretinde restituirea acestei plăți.

Menționează că, în conformitate cu prevederile art. 1072 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, într-un contract dintre un profesionist și un consumator, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist și dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul. Art. 1077-1079 cuprind lista clauzelor considerate abuzive în contractul dintre un profesionist și un consumator fără necesitatea evaluării lor conform alin. (1) din prezentul articol și art. 1075 din Codul civil.

La caz, art. 1077 alin. (1) pct. 2) și 4) din Codul civil expres prevede că, sunt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual și au ca obiect sau efect excluderea sau limitarea drepturilor prevăzute de lege ale consumatorului față de profesionist sau față de o altă parte. În cazul neîndeplinirii totale sau parțiale ori al

îndeplinirii necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile contractuale ale profesionistului, obligarea consumatorului de a respecta clauze cu care acesta nu a avut posibilitatea reală să se familiarizeze înainte de încheierea contractului, faptul că contractul generează obligații în sarcina consumatorului, dar nu generează obligații în sarcina profesionistului sau obligațiile profesionistului sunt supuse unei condiții a cărei îndeplinire depinde doar de voința acestuia din urmă.

În continuare, indică că, art. 1079 Cod civil stabilește că, într-un contract dintre un profesionist și un consumalor, clauzele indicate la art. 1077 alin (1) pct. 1)-3) sunt considerate abuzive chiar dacă ele au fost negociate individual cu consumatorul.

La fel, art. 1077 alin. (1) pct. 4)-5), statuează expres că, sunt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual și au ca obiect sau efect: faptul că contractul generează obligații în sarcina consumatorului, dar nu generează obligații în sarcina profesionistului; sau obligațiile profesionistului sunt supuse unei condiții a cărei îndeplinire depinde doar de voința acestuia din urmă; acordarea permisiunii profesionistului de a reține 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 compensație în sumă cel puțin echivalentă de la profesionist, dacă acesta este partea care recurge la rezoluțiune.

În același context, art. 16 lit. a) din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor expres prevede că, consumatorul, la încheierea contractelor, are dreptul de a lua liber decizii la achiziționarea produsului, serviciului, fără a i se impune în contracte clauze abuzive sau care pot favoriza folosirea unor practici comerciale incorecte, de natură a influența opțiunea acestuia.

Prin urmare, se constată că, clauzele contractuale nu au fost negociate, iar, prin ele însăși creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care este în detrimentul consumatorului, nefiind respectată cerința bunei-credințe prin ce se constată că contractul examinat este pre-formulat de către societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată manifestând cumulativ cele trei caracteristici ale clauzelor abuzive și anume: 1) contractul este unul de adeziune; 2) clauzele menționate sunt contrare cerințelor de bună-credință; 3) creează, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract.

Potrivit art. 5 din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, în conformitate cu prevederile Codului civil, se interzice comercianților a include clauze abuzive în astfel de contracte.

Astfel, în conformitate cu art. 15 alin. (1) din Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În conformitate cu prevederile art. 37 alin. (1), alin. (4) și alin. (5) din Legea nr. 105/2003 privind proiecția consumatorilor, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului efectuează controlul respectării prevederilor art. 1069-1072, 1075-1079 și 1081 din Codul civil în partea referitoare la contractele încheiate cu consumatorii și constatarea clauzelor abuzive în contracte, la sesizarea consumatorului sau din oficiu, în condițiile legii, și cazul constatării clauzelor

abuzive în contractul încheiat cu consumatorul, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului sau, după caz, Comisia națională a pieței financiare întocmește act de constatare și intentează acțiune în instanța de judecată în vederea solicitării constatării nulității acestor clauze, și cazul în care constată caracterul abuziv al clauzelor contractuale elaborate pentru a fi utilizate în o multitudine de contracte, instanța de judecată constată nulitatea acestor clauze, dispune excluderea lor din contract, impunând, totodată, comerciantului obligația de a exclude aceste clauze din contractele cu același obiect încheiate cu alți consumatori, precum și interdicția de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii.

Urmare a celor expuse, ținând cont de puterea diferită de negociere a părților la momentul încheierii contractului, de circumstanțele încheierii contractului, de faptul că societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată a acționat în mod inechitabil față de consumator la întocmirea contractului, prin avantajarea sa în detrimentul intereselor legitime ale consumatorilor (beneficiarilor), în consecință contractul litigios conținând clauze abuzive, reieșind din prevederile art. 35, art. 37 alin. (1), alin. (4) din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, art. 1069-1077 din Codul civil, Anexa nr. 2, pct. 1.1.8 din Legea nr. 213/2023, solicită admiterea prezentei cereri de chemare în judecată; declararea nulității clauzelor contractuale de la pct. 1.7. și pct. 3.3. din Contractul de vânzare- cumpărare a bunului imobil în construcție din 28 noiembrie 2023 încheiat între societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată și cet. Filip Victor conform Actului de constatare a clauzelor abuzive nr. 7 din 24 februarie 2025 emis de către Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului; obligarea societății comerciale „Inamstro" societate cu răspundere limitată de a exclude asemenea clauze din contractele cu același obiect, încheiate cu alți consumatori; impunerea interdicției societății comerciale „Inamstro" societate cu răspundere limitată de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii.

Argumentele părții pârâte.

În întâmpinare, societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, la data de 08 septembrie 2025, a depus prin intermediul Cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) referință la acțiunea înaintată de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului.

În motivarea acesteia a indicat că, solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului către societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată privind declararea nulității clauzelor contractuale.

Consideră că cererea de chemare în judecată este una neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral din următoarele motive de drept și de fapt.

Contractul încheiat între Filip Victor și societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată nu este un contract de adeziune, iar toate clauzele contractuale au fost negociate.

Contractele încheiate de către societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată și Filip Victor, au fost negociate personal de către cumpărător și vânzător și nu conțin clauze abuzive.

Filip Victor a fost informat cu privire la fiecare punct și a fost de acord cu întregul conținut al Contractelor. Fiecare clauză contractuală a fost negociată separat, mai ales clauzele ce țin de prețul contractului și penalități.

În acest context atrage atenția că conform art. 992 Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Respectiv, odată cu încheierea și semnarea contractului, cet. Filip Victor și-a exprimat voința liberă și a acceptat toate clauzele acestuia. Suplimentar, prețul contractului a fost stabilit prin negocieri directe și mărimea în acest contract, a fost instituită preferențial pentru Filip Victor anume din cauza că a fost stabilită taxa de 100 euro la revânzarea anticipată a apartamentului până la darea în exploatare.

Deci, Filip Victor a fost de acord cu stabilirea acestei taxe de 100 euro, or prețul de cumpărare al apartamentului a fost influențat de înserarea acestei clauze, prin stabilirea unui preț preferențial micșorat exclusiv pentru Filip Victor. Acest fapt deja demonstrează că contractul a fost negociat.

Menționează că raporturile juridice născute în baza unui contract, sunt guvernate de principiul forței obligatorii a contractului (art. 996 Cod civil - *pacta sunt servanda*), care prevede că potrivit legislației civile, contractul este lege între părți și obligațiile stipulate în acesta urmează a fi executate cu bună-credință (art. 11 Cod civil) și așa cum prevede contractul. Dacă în contract nu există o clauză de revizuire a prețului, acesta nu poate fi modificat unilateral, iar modificarea contractului prin intermediul instanței de judecată se face în calitate de excepție în cele mai grave cazuri.

Mai mult, contractele au fost autentificate notarial, iar în fața notarului, semnatarii au declarat că au citit contractele, înțeleg natura acestora și efectele contractelor pentru fiecare dintre partea contractantă.

Astfel, în conformitate cu art. 31, alin. (7) din Legea nr. 246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială, notarul va explica părților, în mod imparțial, consecințele și efectele juridice ale contractului, inclusiv obligația generală de achitare a impozitelor și taxelor stabilite de legislație sau obligativitatea înregistrării drepturilor în registrele publice corespunzătoare. Notarului nu-i poate fi imputată omisiunea de a comunica cu precizie toate obligațiile fiscale în legătură cu actul notarial întocmit.

Prin urmare, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului a indicat eronat în cererea de chemare în judecată că clauzele 1.7. și 3.3. din contractul de vânzare-cumpărare cade sub incidența art. 1078, lit. h) din Cod civil, or această clauză a fost negociată individual.

Indică că în susținerea poziției sale, societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată anexează la această cerere un alt contract de vânzare-cumpărare încheiat (nr. 1-790 din 26 decembrie 2023), forma căruia diferă de contractul încheiat cu Filip Victor. Acest fapt demonstrează inechivoc că contractele de vânzare-cumpărare a pârâtei societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată nu sunt

contracte de adeziune/standarde, și diferă de la caz la caz, în dependență de circumstanțe și de negocierile duse cu cumpărătorii.

Reclamantul greșit stabilește că raportul juridic existent între societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată și Filip Victor este un raport dintre un profesionist și consumator.

Cel mai important și decisiv fapt pentru justa soluționare a prezentului litigiu, este că cet. Filip Victor nu este consumator în acest raport juridic, contractul încheiat fiind un contract de investiție, chiar dacă acest a fost numit contract de vânzare-cumpărare, Filip Victor fiind un investitor într-o construcție viitoare.

Aceasta se confirmă și prin faptul că Filip Victor a cumpărat mai multe apartamente de la societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, cu scopul de a le revinde în viitor la un preț majorat, învederează că înainte de intentarea prezentului litigiu, Filip Victor și-a vândut deja apartamentele cumpărate, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile anexat.

Așadar, consumatorul procură un bun pentru propria folosință, fără să aibă scopul de a obține venituri comerciale, detalie decisivă care nu se regăsește în această situație, or cum deja a menționat, Filip Victor nu a cumpărat aceste apartamente ca să locuiască în ele, ci le-a procurat pentru vânzarea ulterioară la un preț majorat.

Pentru a înțelege complet situația, trebuie să fie făcută o distincție clară dintre cumpărătorul consumator/beneficiar și investitor, or cumpărătorul consumator achită o anumită sumă bănească pentru a obține în proprietate un bun imobil în special un apartament sau pentru ca în beneficiul lui să fie efectuate careva lucrări, fără careva condiții și obligații suplimentare, pe când investitorul, depune surse financiare (investește) cu scopul de a construi un bun imobil și ulterior, de a obține în proprietate un imobil în construcția edificată, ca pe urmă să-l folosească în oricare alte scopuri, decât scopul de a locui în acest apartament personal.

În situația în care ar admite că Filip Victor în raportul juridic stabilit ar fi consumator, i-ar oferi o protecție suplimentară disproporționată în comparație cu dezvoltatorul imobiliar (executorul construcției), care ar fi într-o poziție vulnerabilă. Subliniază că din forma, esența și scopul contractului încheiat și relația juridică născută, ambele părți, atât cumpărătorul, cât și vânzătorul, sunt într-o poziție de egalitate, având drepturi și obligații reciproce și suportând riscuri similare legate de succesul realizării obiectului contractului.

Astfel, doar cumpărătorul consumator cade sub incidența Legii privind protecția consumatorului, iar cumpărătorul - investitor, este protejat de alte norme juridice, în special de art. 40^4 și art. 40^5 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Respectiv, art. 1 al Legii privind protecția consumatorului definește noțiunea de consumator, orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Art. 2 al Legii privind protecția consumatorului stabilește domeniul de aplicare al acesteia și anume: prezenta lege stabilește cerințele generale de protecție a

consumatorilor, de asigurare a cadrului necesar accesului neîngrădit la produse și servicii, informării complete asupra caracteristicilor principale ale acestora, apărării și asigurării drepturilor și intereselor legitime ale consumatorilor în cazul unor practici comerciale incorecte, participării acestora la fundamentarea și luarea de decizii ce îi interesează în calitate de consumatori. Prezenta lege se aplică practicilor comerciale incorecte ale comercianților față de consumatori, specificate la art. 13(10^1), înainte, în timpul și după o tranzacție comercială în legătură cu un produs, cu un serviciu. Prezenta lege reglementează aspecte privind vânzarea produselor și garanțiile asociate acestora, precum și a produselor ce urmează a fi fabricate sau prelucrate și care sunt achiziționate in baza unui contract de vânzare-cumpărare. 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.

Din noțiunile date de Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și Consiliului din 11 mai 2005, rezultă că consumator este 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 liberă.

Deci, din scopul Legii privind protecția consumatorului coroborat cu noțiunea de consumator, se evidențiază faptul că pentru a fi protejat de normele privind protecția consumatorului, o persoană urmează să încheie un contract de vânzare-cumpărare cu un agent economic, în scopul procurării unui produs deja existent sau ce urmează să fie fabricat sau prelucrat. Astfel, Legea privind protecția consumatorului se aplică în exclusivitate relațiilor juridice care rezultă dintr-un contract de vânzare-cumpărare unde se evidențiază clar că cumpărătorul este și consumator. Mai mult decât atât, produsul trebuie să fie existent sau care urmează a fi fabricat sau prelucrat.

O importanță deosebită urmează a fi acordată noțiunilor de produs fabricat sau prelucrat prevăzute la art. 2 alin. (2^1) al Legii privind protecția consumatorului, or legiuitorul intenționat se limitează la acestea. Produs fabricat sau prelucrat este un bun produs într-o fabrică sau care deja după producere, a fost modificat prin prelucrare. Respectiv, un bun imobil care urmează a fi construit, nu poate fi inclus în categoria unui produs fabricat sau prelucrat.

Totodată, urmează a fi făcută o distincție dintre obiectul contractului încheiat dintr-un consumator și un agent economic și un investitor și dezvoltator, or consumatorul procură un produs cert și existent sau care urmează a fi fabricat/prelucrat, pe când investitorul alocă surse financiare într-un bun imobil viitor, neexistent la moment încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție. Datorită distincției dintre obiectul contractelor enunțate, se deosebesc și riscurile angajate de către părți. Astfel, investitorul înțelege și își asumă anumite riscuri incerte și nesigure cu privire la realizarea contractului de investiție, or construcția unui bun imobil este condiționată de anumiți factori ce nu depind de dezvoltator și investitor.

Pentru atingerea scopului unui contract de investiție privind construcția unui bun imobil viitor, nu este de ajuns doar finalizarea *de facto* a bunului imobil, or bunul imobil construit urmează a fi supus recepției finale conform legislației în vigoare și principiilor de urbanism.

Respectiv, finisarea *de jure* a unui bun imobil, este condiționată de recepția finală a acestuia de comisia de recepție, iar riscurile legate de recepționarea construcției nu pot puse exclusiv pe seama dezvoltatorului, ci sunt suportate atât de dezvoltator cât și de vestitor.

Anume suportarea solidară a riscurilor și pune investitorii și dezvoltatorii pe poziție de realitate, investitorii nefiind consumatori, iar prevederile Legii privind protecția consumatorilor nu pot și nu trebuie să fie aplicate în asemenea raporturi juridice.

Suplimentar indică că Directiva UE 2011/83 a Parlamentului European și al Consiliului din 25 octombrie 2011 privind drepturile consumatorilor, vine să contribuie la buna funcționare a pieței europene și conferă o protecție consumatorilor în contractele încheiate cu comercianții. Important este că la nivelului Uniunii Europene protecția consumatorilor nu se extinde în relațiile contractuale de construire de bunuri imobile noi. Astfel, potrivit articolului 3 alineatul (3) al Directivei citate, „e) prezenta directivă nu se aplică contractelor pentru crearea, dobândirea sau transferul unui bun imobil sau al unor drepturi asupra unui bun imobil; f) având ca obiect construirea unor clădiri noi, a transformării substanțiale a unor clădiri existente și a închirierii de locuințe în scopuri rezidențiale”.

Indică că motivul de ce face trimitere la Directivele Uniunii Europene este faptul că acestea urmează să fie aplicate în prezentul litigiu, or în Preambulul Legii privind protecția consumatorilor și Preambulul Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative se stipulează expres că acestea „transpun Directiva 2005/29/CE și Directiva UE 2011/83 a Parlamentului European” ceea ce valorifică Directivele ca izvor de drept pentru legislația Republicii Moldova, iar prevederile Directivelor trebuie aplicate direct.

Art. 38 și 39 din Acordul de Asociere din 2014 încheiat între Uniunea Europeană și Republica Moldova prevede că părțile cooperează pentru a ajunge la compatibilitatea dintre sistemele lor de protecție a consumatorilor, iar pentru atingerea acestor obiective, cooperarea include urmărirea apropierii legislației în materia protecției consumatorilor.

În acest context, indică că Constituția Republicii Moldova prevede la art. 4 că „Dispozițiile constituționale privind drepturile și libertățile omului se interpretează și se aplică în concordanță cu Declarația Universală a Drepturilor Omului, cu pactele și cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte. Dacă există neconcordanțe între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte și legile ei interne, prioritate au reglementările internaționale”.

Relevant este și faptul că Curtea Constituțională în Hotărârea sa nr. 24 din 09 octombrie 2014 menționează: „Potrivit cadrului legal, prin tratat urmează a se înțelege orice acord încheiat în scris de către Republica Moldova, destinat a produce efecte juridice și guvernat de normele dreptului internațional”.

Articolul 19 din Legea nr. 595-XIV privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova stabilește că tratatele internaționale se execută cu bună-credință, în conformitate cu principiul *pacta sunt servanda*. Republica Moldova nu poate invoca prevederile legislației sale interne ca justificare a neexecutării unui tratat la care este parte.

În acest sens, prin Hotărârea nr. 55 din 14 octombrie 1999, Curtea Constituțională s-a pronunțat asupra interdependenței dintre actele normative naționale și tratatele internaționale și a menționat că normele și principiile unanim recunoscute ale dreptului internațional sunt executorii pentru Republica Moldova în măsura în care ea și-a exprimat consimțământul de a fi legată prin
actele internaționale respective. Prin urmare, executarea prevederilor tratatelor internaționale pe care Republica Moldova le-a ratificat este indiscutabilă.

În Decizia nr. 17 din 7 noiembrie 2013, Curtea a reiterat că la încheierea și executarea tratatelor internaționale Republica Moldova urmează să se conformeze principiilor și normelor de drept internaționale, precum și dispozițiilor constituționale și legale naționale, care guvernează problemele tratatelor, și să le execute cu bună-credință.

Curtea menționează că Acordul de Asociere cu Uniunea Europeană este un tratat internațional între Uniunea Europeană (UE) și Republica Moldova.

Așadar, din prevederile art. 4 al Constituției Republicii Moldova și Hotărârea Curții Constituționale nr. 24 din 09 octombrie 2014 se evidențiază clar că Acordul de Asociere dintre Uniunea Europeană și Republica Moldova prevalează asupra legislației naționale a Republicii Moldova, iar din Acordul de Asociere reiese că Directivele Uniunii Europene urmează a fi transpuse și aplicate în legislația națională a Republicii Moldova.

Prin urmare, dacă există neconcordanțe între o Directivă a Uniunii Europene și legislația Republicii Moldova, urmează a fi aplicată Directiva Uniunii Europene.

Similar este situația și în speța dată, or Directiva Uniunii Europene vine să completeze legislația Republicii Moldova privind protecția consumatorilor și a investitorilor și face o diferențiere clară dintre consumatori și investitorii în construirea bunurilor imobile, stipulând exact faptul că protecția consumatorilor nu se extinde în relațiile contractuale de construire de bunuri imobile noi.

Deci, în baza celor descrise *supra*, invocă că alegațiile reclamantului sunt neîntemeiate, or acestea se bazează pe norme juridice care nu sunt aplicabile raportului juridic existent.

Reclamantul nu-și probează nici într-un mod cele invocate în cererea de chemare în judecată.

Conform art. 118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

După câte observă, obligațiunea probațiunii în instanța de judecată într-o cauză civilă, aparține părții care invocă careva circumstanțe pe care se bazează pretențiile sale.

În contradicție cu prevederile legale, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului face doar o citare a normelor legale din Codul civil și fără ca să probeze în vreun mod, conchide că societatea comercială

„Inamstro” societate cu răspundere limitată, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acționat cu rea-credință.

În continuare, iarăși fără vreo probă, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului conchide că clauza 3.3. din contract nu a fost negociată individual. Pe când, simpla invocare că această clauză nu a fost negociată, nu poate fi reținută fără vreo probă existentă.

În atare situație, societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată este pusă într-o poziție defavorabilă în acest litigiu, or sarcina probațiunii îi revine reclamantului, iar odată ce Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului, în cererea de chemare în judecată, face doar trimiteri generale la norme legale, fără a prezenta vreun mijloc de probă concret care să susțină afirmațiile sale, este afectat principiul contradictorialității și al egalității armelor, consacrate de art. 6 din CEDO.

Potrivit jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, principiul egalității armelor presupune că fiecare parte trebuie să beneficieze de o oportunitate rezonabilă de a-și prezenta cauza, inclusiv probele și argumentele sale, în condiții care să nu o dezavantajeze în mod semnificativ față de partea adversă (cauza *Dombo Beheer B.V. c. Olandei*, hotărârea din 27 octombrie 1993).

În lipsa prezentării unor probe de către reclamant, pârâtul este plasat într-o poziție procesuală inferioară, fiind lipsit de posibilitatea efectivă de a combate în mod real afirmațiile acestuia, ceea ce conduce la dezechilibrarea procesului și afectarea dreptului la un proces echitabil.

Important de menționat este și faptul că prin modificarea prin intermediul instanței de judecată a unui raport juridic civil valabil și legal, va avea loc sfidarea securității raporturilor juridice civile, fapt care se evită în practica judiciară, or odată ce un contract a fost încheiat legal și ambele părți nu au careva pretenții privind valabilitatea lui, atunci acesta are putere obligatorie pentru părți și modificarea acestuia poate avea loc doar prin acordul comun al părților.

Totodată, subliniază că admiterea cererii de chemare în judecată în prezenta cauză ar încălca dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care asigură părților dreptul la examinarea imparțială și completă a cauzei, în condiții de egalitate și cu respectarea principiilor procedurale corecte.

În speță, reclamantul nu a prezentat niciun argument plauzibil sau probă care să demonstreze caracterul abuziv al clauzelor contractuale invocate. Prin urmare, admiterea cererii, care este lipsită de orice temei de drept și de fapt, precum și de probe relevante, ar constitui o încălcare a art. 6 CEDO și ar conduce la adoptarea unei hotărâri arbitrare, disproporționate și nejustificate din punct de vedere legal. O astfel de decizie ar afecta securitatea raporturilor juridice, punând în pericol stabilitatea și predictibilitatea drepturilor și obligațiilor contractuale asumate în mod legitim.

Argumentele intervenienților accesorii.

Deși, intervenienții accesorii Filip Victor și notarul Andronic-Gabura Olga, au fost citați în mod legal în ședința de judecată, cei din urmă nu au formulat și nu au prezentat o opinie asupra acțiunii înaintate de reclamantul Inspectoratul de stat pentru supravegherea

produselor nealimentare și protecția consumatorului, fapt pentru care instanța de judecată a dispus examinarea cererii de chemare în judecată în baza probatoriului administrat la dosar.

Argumentele și poziția participanților la proces dată în ședința de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată în sensul formulat.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtei societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Argumentele instanței de judecată.

Audiind participanții la proces asupra acțiunii înaintate, studiind materialele dosarului, verificând argumentele expuse de reprezentantul reclamantului, obiecțiile reprezentantului pârâtului, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului, este neîntemeiată, și urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.

Conform prevederilor art. 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. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

Reieșind din materialele cauzei, la data de 28 noiembrie 2023 între societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată în calitate de vânzător Filip Victor în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, nr. 1-1320.

Potrivit pct. 1.7 al contractului menționat *supra*, „După justificarea înregistrării provizorii, dar până la achitarea a 100 (una sută) % din prețul Apartamentului, în Registrul bunurilor imobile se va nota interdicția de înstrăinare a dreptului de proprietate

a Cumpărătorului (*clauza de inalienabilitate*). Confirmarea de achitare integrală va servi temei de radiere a interdicției de înstrăinare".

Iar potrivit pct. 3.3. al contractului menționat *supra*, „Dacă până la darea în exploatare a Blocului locativ, Cumpărătorul va înstrăina apartamentul, cu sau fără consimțământul vânzătorului, indiferent de forma înstrăinării, inclusiv, dar nelimitându-se la vânzare-cumpărare, cesiune, schimb, dare în plată, prețul pentru un metru pătrat stabilit la pct. 3.1. al prezentului contract, va fi modificat cu 100 (o sută) EUR pentru un metru pătrat" (f.d. 8-22).

La data de 22 ianuarie 2025, avocatul Trohin Lilia, în interesele lui Filip Victor a depus o sesizare în adresa Inspectoratului de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului prin care a solicitat, verificarea și examinarea clauzelor contractuale, prin prisma prevederilor Codului civil, ale Legii Nr. 256 din 09 decembrie 2011, privind clauzele abuzive în contactele încheiate cu consumatorii, și ale Legii nr. 105-XV din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor, deoarece a admis existența unor clauze abuzive în Contractul de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2023, nr. 1-1320, încheiat între societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată și Filip Victor (f.d. 6-7).

La data de 24 februarie 2025, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului a emis actul nr. 7 de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, prin care în a concluzionat următoarele: 6.1 *Controlul legalității clauzelor din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 28 noiembrie 2023, pornește de la faptul că cet. Filip Victor are calitatea de consumator și acest contract conține clauze care nu a fost negociate între consumator și profesionist. Clauzele au fost formulate în prealabil, iar cealaltă parte doar putea să accepte încheierea contractului în condițiile impuse ori să renunțe la încheierea lui. Astfel, este de menționat că contrar prevederilor art. 1077 alin. (4) și alin. (5) Cod civil, clauzele în cauză generează obligații în sarcina consumatorului, dar nu generează obligații și în sarcina profesionistului. Mai mult ca atât, contractul menționat creează, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract. 6.2 Se constată ca fiind abuzive clauzele 1.7. și 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție din 28 noiembrie 2023 încheiat între consumatorul (cumpărător) Filip Victor și agentul economic (vânzător) societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată. 6.3 În scopul solicitării constatării nulității clauzelor abuzive, consumatorul este în drept să se adreseze în instanța de judecată, în corespundere cu prevederile art. 41 al Legii nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului urmând să participe, la solicitarea, în calitate-de intervenient accesoriu.* (f.d.23-25).

Astfel, instanța de judecată va reține că, potrivit art. 37 alin. (1), (4) - (7) din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului efectuează controlul respectării prevederilor art. 1069–1072, 1075–1079 și 1081 din Codul civil în partea referitoare la contractele încheiate cu consumatorii şi constatarea clauzelor abuzive în

contracte, la sesizarea consumatorului sau din oficiu, în condiţiile legii. Prevederile prezentului alineat nu se aplică subiecţilor prevăzuţi la art. 4 alin. (21) din Legea nr. 192/1998 privind Comisia Naţională a Pieţei Financiare. În cazul constatării clauzelor abuzive în contractul încheiat cu consumatorul, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului sau, după caz, Comisia Naţională a Pieţei Financiare întocmeşte act de constatare şi intentează acţiune în instanţa de judecată în vederea solicitării constatării nulităţii acestor clauze. În cazul în care constată caracterul abuziv al clauzelor contractuale elaborate pentru a fi utilizate în o multitudine de contracte, instanţa de judecată constată nulitatea acestor clauze, dispune excluderea lor din contract, impunând, totodată, comerciantului obligaţia de a exclude aceste clauze din contractele cu acelaşi obiect încheiate cu alţi consumatori, precum şi interdicţia de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii. Pentru prevenirea includerii în contracte a unor clauze abuzive, acţiunile menţionate la alin. (4) şi (5) pot fi îndreptate, separat sau în ansamblu, împotriva unui număr de comercianţi din acelaşi sector economic sau împotriva asociaţiilor acestora care utilizează sau recomandă utilizarea aceloraşi clauze sau a unor clauze similare. Consumatorul prejudiciat nemijlocit prin contracte încheiate cu încălcarea prevederilor legii sau asociaţiile obşteşti de consumatori sunt în drept să intenteze acţiuni în instanţa de judecată în apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale consumatorilor prejudiciaţi, în vederea solicitării constatării nulităţii clauzelor contractuale presupuse a fi abuzive, în condiţiile legii.

Totodată, potrivit art. 1 din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, consumator este - 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, industrială, artizanală sau profesională.

În corespundere cu art. 3 alin. (1) din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, raporturile în domeniul protecţiei consumatorilor se reglementează prin prezenta lege, Codul civil, alte legi şi acte normative în domeniul respectiv.

La fel potrivit art. 3 din Cod civil, are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează predominant în scopuri ce nu țin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist. Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează în scopuri ce ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obţine un profit din această activitate. Persoana care, într-un raport juridic civil, corespunde atît dispoziţiilor alin. (1), cît şi dispoziţiilor alin. (2) se consideră consumator dacă recunoaşterea acestei calităţi îi oferă o anumită protecţie juridică, iar în celelalte cazuri persoana se consideră profesionist.

În continuare potrivit art. 10 alin. (1) din Cod 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. 880 alin.(4) Cod civil, înainte ca consumatorul să încheie un contract sau să accepte o ofertă, profesionistul trebuie să solicite consimțământul explicit din partea consumatorului cu privire la orice plată suplimentară față de cea asupra căreia s-au înțeles anterior prin care se remunerează obligația contractuală principală a profesionistului. În cazul în care profesionistul nu a obținut consimțământul explicit al consumatorului, însă l-a dedus utilizînd opțiuni incluse în mod automat pe care consumatorul trebuie să le respingă pentru a evita plata suplimentară sau prin acceptarea condițiilor contractuale standard, consumatorul poate pretinde restituirea acestei plăți.

În corespundere cu art. 993, alin. (1) și (2) Cod civil, oricine își poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

În continuare potrivit art. 1072 alin. (1) și (2) Cod civil, într-un contract dintre un profesionist și un consumator, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist și dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul. Articolele 1077-1079 cuprind lista clauzelor considerate abuzive în contractul dintre un profesionist și un consumator fără necesitatea evaluării lor conform alin. (1) din prezentul articol și art. 1075.

Totodată, potrivit art. 1078 lit. h) Cod civil, sînt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual în contractele încheiate cu consumatorii și care au ca obiect sau efect: solicitarea de la consumator a plății în avans excesive sau a garanțiilor excesive de executare a obligațiilor care îi revin. Această dispoziție nu se aplică contractelor din domeniul serviciilor financiare.

Iar potrivit art. 16 lit. a) Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, consumatorul, la încheierea contractelor, are următoarele drepturi, de a lua liber decizii la achiziţionarea produsului, serviciului, fără a i se impune în contracte clauze abuzive sau care pot favoriza folosirea unor practici comerciale incorecte, de natură a influența opțiunea acestuia.

La caz, în partea ce ține nemijlocit de cerința reclamantului privind declararea nulității clauzelor contractuale de la pct. 1.7, și 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-1320 din 28 noiembrie 2023 încheiat între societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată și cet. Filip Victor, instanța de judecată reține următoarele.

Instanța de judecată, în speță nu atestă incidența prevederilor art. 1078 lit. h) Cod civil, or, clauzele contractuale respective nu instituie în sarcina consumatorului obligația de a achita o plată în avans excesivă și nici nu impune constituirea unor garanții excesive pentru executarea obligațiilor asumate, ci reglementează consecințele juridice ale unei eventuale înstrăinări a bunului imobil înainte de darea acestuia în exploatare.

Totodată, instanța reține că majorarea prețului pe metrul pătrat, prevăzută la pct. 3.3. din contract, este aplicabilă exclusiv în ipoteza manifestării voinței unilaterale a cumpărătorului de a dispune de bun înainte de finalizarea construcției și nu afectează

executarea obligației contractuale principale asumate de acesta, respectiv achitarea prețului stabilit inițial pentru bunul imobil, în lipsa unei asemenea înstrăinări.

De asemenea, instanța constată că dispozițiile contractuale menționate au fost formulate în mod clar, inteligibil și previzibil, permițând consumatorului să cunoască de la momentul încheierii contractului consecințele unei eventuale soluții de înstrăinare anticipată. În aceste condiții, nu poate fi reținută existența unui dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților, în detrimentul consumatorului, contrar cerințelor bunei-credințe, în sensul art. 1072 alin. (1) Cod civil.

De altfel nu pot fi reținute nici argumentele reclamantului precum că, clauzele contractuale nu au fost negociate, iar prin ele însăși creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care este în detrimentul consumatorului, nefiind respectată cerința bunei-credințe, și prin ce se constată că clauzele examinate în contract sunt pre-formulate de către societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată. Or, în acest sens instanța reține argumentele pârâtului potrivit căruia, clauzele respective au fost stabilite prin negocieri directe.

Astfel, instanța constată că părțile au convenit asupra clauzelor contractuale, ca rezultat al negocierilor directe, acest avantaj fiind acordat cumpărătorului sub condiția menținerii raportului contractual până la darea în exploatare a blocului locativ. Instituirea înregistrării provizorii, și a majorării de 100 euro pentru fiecare metru pătrat în cazul înstrăinării anticipate reprezintă, în acest context, o contraprestație rezonabilă pentru beneficiul economic acordat anterior cumpărătorului și nu poate fi calificată drept o sancțiune disproporționată.

Instanța mai reține că Filip Victor a avut posibilitatea reală de a accepta sau de a refuza condițiile contractuale propuse, fără a fi constrâns să încheie contractul în forma respectivă, în conformitate cu principiul libertății contractuale consacrat de art. 993 Cod civil. Or, din materialele cauzei nu rezultă existența unor circumstanțe care să demonstreze lipsa consimțământului liber și neviciat al lui Filip Victor la momentul semnării contractului.

În aceste condiții, instanța apreciază că clauzele reglementate de pct. 1.7. și 3.3 al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-1320 din 28 noiembrie 2023, nu afectează echilibrul contractual dintre părți, ci reflectă voința lor comună, exprimată în cadrul negocierilor, de a corela un preț preferențial cu asumarea anumitor riscuri și obligații de către cumpărător. Prin urmare, argumentele reclamantului urmează a fi respinse ca neîntemeiate, or, contrar art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului nu a dovedit circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale.

Cu atât mai mult, instanța de judecată conchide că pârâtul a anexat la materialele cauzei contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-790 din 26 decembrie 2023 (f.d. 43–57), al cărui conținut diferă sub aspectul structurii și al clauzelor contractuale de contractul încheiat cu Filip Victor.

Acest fapt demonstrează în mod echivoc că contractele de vânzare-cumpărare încheiate de societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, nu au

caracter de contracte de adeziune sau contracte standard, ci sunt individualizate pentru fiecare raport contractual în parte, fiind adaptate în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărei tranzacții și de negocierile purtate cu fiecare cumpărător.

Prin urmare, instanța reține că clauzele contractuale nu au fost impuse unilateral de profesionist, ci au fost rezultatul negocierilor dintre părți, ceea ce exclude aplicabilitatea reglementărilor cu privire la clauzele abuzive prevăzute de art. 1072 Cod civil.

În aceste condiții, susținerile reclamantului privind caracterul standardizat și abuziv al clauzelor contractuale nu își găsesc confirmare din materialele cauzei și urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

În logica celor constatate instanța de judecată mai reține că, potrivit art. 31 alin. (1) lit. c) și alin. (7) din Legea nr. 246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială, la autentificarea contractului, notarul verifică dacă părțile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenți şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului. Notarul va explica părţilor, în mod imparţial, consecinţele şi efectele juridice ale contractului, inclusiv obligaţia generală de achitare a impozitelor și taxelor stabilite de legislaţie sau obligativitatea înregistrării drepturilor în registrele publice corespunzătoare. Notarului nu-i poate fi imputată omisiunea de a comunica cu precizie toate obligațiile fiscale în legătură cu actul notarial întocmit.

Astfel, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-1320 din 28 noiembrie 2023, autentificat de către notarul Andronic-Gabura Olga, părțile contractante au declarat, la pct. 13.6, că notarul le-a explicat conținutul art. 915-917, 921-922, -25-927, 1027-1028, 1084, 1168, 1170-1176, 1191-1194 ale Codului civil, prevederile Legii condominiului și art. 5, 36 și 43 ale Legii nr. 246/2018 privind procedura notarială.

Respectiv, fiind cunoscute cu cuprinsul și efectele prezentului contract, părțile, prin semnătura sa pusă pe contractul în cauză, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele expuse reprezintă voința lor și au consimțit la autentificarea contratului, semnând toate exemplarele acestuia.

Prin urmare, instanța conchide că voința lui Filip Victor a fost exprimată liber, nefiind afectată de vicii de consimțământ, iar contractul autentificat produce efecte juridice deplin valabile, neexistând temeiuri legale pentru constatarea nulității clauzelor pct. 1.7. și 3.3 din respectivul contract.

Deci se constată că, reclamantul Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului, nu a dovedit circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, motiv pentru care acțiunea acestuia urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Corespunzător, ținând cont de respingerea ca fiind neîntemeiate a pretențiilor reclamantului privind declararea nulității clauzelor contractuale de la pct. 1.7. și 3.3. din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-1320 din 28 noiembrie 2023 încheiat între societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată și cet. Filip Victor, conform Actului de constatare a clauzelor abuzive nr. 7 din 24 februarie 2025 emis de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului, instanța de judecată va respinge, subsecvent, și

cerințele privind obligarea societății comerciale „Inamstro” societate cu răspundere limitată de a exclude asemenea clauze din contractele cu același obiect, încheiate cu alți consumatori cât și impunerea interdicției societății comerciale „Inamstro” societate cu răspundere limitată de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu alți consumatori, ca fiind neîntemeiate.

Ținând cont de cele relatate *supra*, instanța de judecată ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judecată înaintă de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului către societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Filip Victor și notarul Andronic-Gabura Olga cu privire la constatarea nulității clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

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

HOTĂRĂȘTE:

Cererea de chemare în judecată înaintă de Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare și protecția consumatorului către societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Filip Victor și notarul Andronic-Gabura Olga cu privire la constatarea nulității clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecătorul Dan Sîrbu