Judecătoria Chișinău
sediul Centru

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

în cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată depusă de

Oleg DANI și Corina DANI

vs

Societatea cu Răspundere Limitată „EXFACTOR-GRUP”

(încasarea penalității)

Mențiuni procedurale:
Dispozitivul hotărârii a fost adoptat în procedură scrisă la 21 august 2026
Cererea de apel a fost depusă la 21 august 2026
Hotărârea motivată a fost întocmită la 12 octombrie 2026

Dosarul nr. 2-11530/2026
(Număr PIGD: 2-26076159-12-2-16062026)

Întârzierea executării unei obligații contractuale nu atrage automat aplicarea oricărei penalități prevăzute de lege. Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție distinge între obligația de finalizare a lucrărilor și dare în exploatare, pe de o parte, și obligația ulterioară de transmitere a bunului prin actul de predare-primire, pe de altă parte. Deși predarea parcării a fost efectuată cu întârziere, penalitatea legală de 2% a fost calculată pentru perioada ulterioară recepției finale a construcției, când

obligația neexecutată privea transmiterea bunului, iar nu finalizarea lucrărilor. Prin urmare, sancțiunea prevăzută de art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003 pentru încălcarea termenelor de executare a lucrărilor sau prestare a serviciilor nu este aplicabilă întârzierii pentru care reclamanții au solicitat penalitatea.

municipiul Chișinău
21 august 2026

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Ion BOCAN,

soluționând, fără citarea părților, în procedură scrisă, cauza civilă intentată în procedura cererilor cu valoare redusă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Corina DANI și Oleg DANI împotriva F.P.C. „EXFACTOR-GRUP" Societate cu Răspundere Limitată, privind încasarea penalității și compensarea cheltuielilor de judecată,-

constată următoarele:

ÎN FAPT.

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată în procedura Judecătoriei Chișinău, sediul Centru la 15 iunie 2026, Oleg DANI și Corina DANI în contradictoriu cu Societatea cu Răspundere Limitată „EXFACTOR-GRUP" au solicitat pronunțarea unei hotărâri judecătorești cu privire la încasarea sumei de 8.000 EUR, cu titlu de penalitate legală pentru întârzierea admisă de la termenul de finisare și dare în exploatare a parcării nr. S112, număr cadastral *****, situată în blocul locativ pe de adresa municipiul Chișinău, bulevardul *****, *****, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele expuse de reclamanții Oleg DANI și Corina DANI în susținerea acțiunii formulate.

2. Potrivit argumentelor expuse de reclamanți în acțiune, la 3 august 2022 au semnat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 1-1135/2022, cu scopul cumpărării parcării nr. S112, cu numărul cadastral *****, situată în blocul locativ de pe adresa municipiul Chișinău, bulevardul *****, *****, amplasată la etajul subsol, nivelul -1, scara II, la prețul de 8.000 EUR. Bunul era aflat la data semnării contractului în curs de construire și urma să fie predat în proprietatea cumpărătorilor, cu finalizarea lucrărilor de construcție conform punctului 4.1 din contract, până la 15 august 2022.

3. Reclamanții au arătat că, potrivit punctului 4.2 din contract, în timp de 30 de zile de la finisarea construirii și darea în exploatare a blocului locativ, vânzătorul urma să transmită cumpărătorului imobilul respectiv, conform prevederilor legislației în vigoare, întocmind un act de primire-predare. Din motive necunoscute, la 15 august 2022, darea în exploatare a imobilului nu a avut loc, iar reclamanții nu au fost informați despre cauzele tergiversării dării în exploatare a imobilului specificat în contract. Pornind de la comunicarea publicată pe pagina oficială a pârâtei, reclamanții au susținut că darea în exploatare a blocului locativ a avut loc la 13 februarie 2023, astfel că pârâta, prin prisma punctului 4.2 din contract, urma să le elibereze actul de predare-primire a parcării la 13 martie 2023, fapt care nu s-a produs până la 24 august 2023, când a fost întocmit actul de transmitere-primire nr. 24/S112.

4. Reclamanții au invocat că pârâta s-a eschivat cu rea-credință de la executarea obligației asumate prin contract de a transmite actul de primire-predare a imobilului, necesar pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia. În perioada august

2022 – martie 2023, reclamanții și-au executat integral obligațiile asumate, achitând vânzătorului suma prevăzută la punctul 3.1 din contract, astfel că la 17 martie 2023 prețul de 8.000 EUR era achitat în proporție de 100%. Întrucât pârâta nu a predat imobilul într-un termen rezonabil, la 6 iunie 2023 Corina DANI s-a prezentat la sediul acesteia, solicitând programarea pentru eliberarea actelor de predare-primire, însă pârâta, acționând cu rea-credință, a refuzat neîntemeiat atât programarea, cât și eliberarea actelor de predare-primire în proprietate. În aceste circumstanțe, la aceeași dată, Corina DANI a depus pârâtei o cerere prin care a solicitat eliberarea actului de predare-primire în proprietate pentru parcarea nr. S112, situată în complexul locativ de pe bulevardul *****, 41.

5. Cu referire la punctul 2.2 din contract, reclamanții au susținut că vânzătorul avea obligația să transmită dreptul de proprietate cumpărătorului după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil, cu condiția achitării a 95% din prețul imobilului. Cu toate acestea, vânzătorul a refuzat cu rea-credință transmiterea dreptului de proprietate asupra parcării nr. S112, predarea efectivă fiind realizată abia la 24 august 2023. Reclamanții au relatat că întârzierea totală în executarea obligației a fost de 373 de zile, structurată după cum urmează: 210 zile în perioada 15 august 2022 – 13 martie 2023, corespunzătoare primului termen contractual; 85 de zile în perioada 14 martie 2023 – 6 iunie 2023, până la formularea cererii de către cumpărător; și 78 de zile în perioada 7 iunie 2023 – 23 august 2023, până la eliberarea actului de predare-primire.

6. În opinia reclamanților, raporturile dintre părțile litigante se încadrează în sfera de aplicare a legislației privind protecția consumatorilor, reclamanții având calitatea de consumatori, iar pârâta pe cea de prestator (executant) al lucrărilor de construcție și de vânzător al bunului imobil, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție încheiat între părți. Interpretând clauzele contractuale în ansamblul lor, reclamanții au arătat că obiectul contractului, potrivit punctului 2.1, constă în obligația vânzătorului de a asigura construirea bunului aflat la data semnării contractului în curs de construire și de a-l preda în proprietatea cumpărătorului, finalizat în lucrările de construcție conform prevederilor din contract, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare. Fiind persoane fizice care au achiziționat imobilul pentru uz personal, reclamanții s-au considerat încadrați în categoria consumatorilor, în timp ce pârâta, societate comercială care construiește și vinde imobile, are calitatea de agent economic.

7. Sub aspectul calității lor procesuale, reclamanții au susținut că, în temeiul articolului 1170 alineatul (2) din Codul civil, legislația privind protecția consumatorului este aplicabilă raporturilor juridice derulate între părți, întrucât contractul prevede obligația pârâtei de a asigura construirea imobilului și predarea lui în proprietatea reclamanților, ceea ce presupune atât vânzarea unui produs, cât și prestarea unui serviciu de construcție. Raportul contractual a fost calificat de reclamanți drept raport de consum, guvernat de Legea nr. 105 din 13 martie 2003, care protejează drepturile consumatorilor împotriva practicilor comerciale neloiale și asigură transparența și echitatea în relațiile dintre profesioniști și consumatori, iar articolul 2 alineatele (1) și (2) din această lege stabilește cerințele generale de protecție a consumatorilor, inclusiv apărarea drepturilor și

intereselor lor legitime în cazul practicilor comerciale incorecte, aplicabile înainte, în timpul și după o tranzacție comercială în legătură cu un produs sau un serviciu.

8. Reclamanții s-au prevalat și de articolul 329 alineatele (1) și (2) din Codul civil, potrivit căruia în contractele cu consumatorii sunt nule clauzele abuzive, precum și clauzele prin care se derogă de la dispozițiile legale de la care este interzis a se deroga în detrimentul consumatorului, nulitatea de protecție operând doar în măsura în care avantajează consumatorul. În opinia lor, aceste dispoziții reflectă protecția consumatorilor față de contractele care ar putea conține clauze dezavantajoase sau inechitabile și garantează dreptul acestora la un tratament echitabil și la protecție împotriva abuzurilor. Totodată, au invocat articolul 1174 alineatul (5) din Codul civil, care obligă vânzătorul să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a bunului imobil sau a construcției în componența căreia intră bunul imobil până la data de dare în exploatare convenită în contract.

9. În acțiune, temeiul și cuantumul penalității legale au fost fundamentate de reclamanți pe articolul 32 alineatul (2) din Legea nr. 105/2003, în redacția aplicabilă la momentul nașterii raportului juridic, potrivit căruia, în cazul încălcării termenelor stabilite conform articolului 21, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau a termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului, pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită, o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului (lucrării). Au mai invocat articolul 21 alineatul (1) din aceeași lege, care obligă prestatorul (executantul) să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele și condițiile stabilite în reglementările specifice domeniului sau stipulate în contract, susținând că pârâta a încălcat în mod evident termenele de finalizare a construcției și de dare în exploatare a imobilului, atât pe cele stabilite inițial prin contract, cât și termenele ulterioare convenite sau solicitate de reclamanți.

10. Astfel, s-a arătat că prin cererea din 6 iunie 2023, reclamanta Corina DANI a solicitat eliberarea actului de predare-primire în termen legal. Raportând această cerere la articolul 861 alineatul (2) din Codul civil, potrivit căruia, dacă datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligației, debitorul trebuie să execute obligația în termen de șapte zile din momentul primirii facturii sau a unei cereri echivalente din partea creditorului, iar introducerea acțiunii în justiție se asimilează cererii de executare, reclamanții au susținut că pârâta avea obligația de a executa predarea imobilului până la 13 iunie 2023 inclusiv. Întrucât obligația a fost executată abia la 24 august 2023, a rezultat, în calculul reclamanților, o întârziere de 71 de zile calendaristice, iar penalitatea pentru perioada 13 iunie 2023 – 23 august 2023 constituie 11.360 EUR, potrivit formulei 8.000 EUR × 2% = 160 EUR × 71 de zile.

11. Reclamanții au menționat că ținând cont de articolul 32 alineatul (1^1) din aceeași lege, potrivit căruia cuantumul penalității nu poate depăși prețul produsului sau prețul unui anumit tip de executare a lucrării ori prestare a serviciului, sau prețul total al comenzii în cazul în care costul produsului ori al unui anumit tip de executare a lucrării sau prestare a serviciului nu este determinat de contract, reclamanții au limitat pretenția la suma de 8.000 EUR, corespunzătoare prețului bunului nepredat în termen.

12. Reclamanții au subliniat că pârâta a acționat cu rea-credință pe întreaga durată a raporturilor contractuale, tergiversând nejustificat executarea obligațiilor asumate, iar aceste acțiuni constituie practici comerciale incorecte și au condus la încălcarea dreptului lor la executarea corespunzătoare și în termen a obligațiilor contractuale. În acest sens, au invocat articolul 858 din Codul civil, potrivit căruia temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, precum și articolul 6 literele a) și c) din Legea nr. 105 din 13 martie 2003, care consacră dreptul consumatorului la protecția drepturilor sale de către stat și la remedierea sau înlocuirea gratuită, restituirea contravalorii produsului sau serviciului ori reducerea corespunzătoare a prețului, precum și la repararea prejudiciului, inclusiv moral, cauzat de produsul sau serviciul necorespunzător.

13. Cu privire la respectarea procedurii prealabile, reclamanții au arătat că dețin în continuare o creanță nesatisfăcută față de pârâtă, toate încercările de soluționare amiabilă a litigiului eșuând, iar cererile prealabile adresate în mod repetat pârâtei, verbal și în scris, rămânând fără răspuns. Au invocat în acest sens cererea din 6 iunie 2023, recepționată de pârâtă la aceeași dată și confirmată prin semnătura reprezentantului acesteia, precum și notificarea din 6 mai 2026 privind încasarea penalității legale, recepționată la 7 mai 2026, fapt confirmat prin semnătura de pe avizul de recepție. Întrucât pârâta nu a întreprins nicio acțiune în vederea soluționării litigiului și nu a propus nicio modalitate de remediere a situației, reclamanții au considerat că unica modalitate de valorificare a drepturilor lor și de încasare a penalității pentru întârzierea admisă o constituie adresarea în instanța de judecată, prevalându-se și de articolul 774 alineatul (1) din Codul civil, potrivit căruia, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

14. În privința cheltuielilor de judecată, reclamanții au invocat articolul 96 din Codul de procedură civilă, potrivit căruia instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile, și au solicitat încasarea de la pârâtă a sumei de 20.000 MDL, cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, precum și a tuturor cheltuielilor de judecată suportate și care vor fi suportate în legătură cu examinarea cauzei. Reclamanții au arătat că actele confirmative ale acestor cheltuieli vor fi prezentate până la ședința preliminară, rezervându-și dreptul de a depune pe parcursul procesului rapoarte de activitate și alte documente justificative, în funcție de volumul și complexitatea acțiunilor procesuale efectuate. Totodată, cu referire la articolele 166 și 167 din Codul de procedură civilă, au comunicat că datele indicate în cerere sunt toate datele de care dispun cu privire la reclamanți, reprezentantul acestora și pârâtă, solicitând admiterea integrală a acțiunii în formula în care a fost întocmită.

Apărările formulate de pârâta Societatea cu Răspundere Limitată „EXFACTOR-GRUP”.

15. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 iunie 2026, cererea de chemare în judecată depusă de Oleg DANI și Corina DANI a fost acceptată spre

examinare în procedura cererilor cu valoare redusă, fiind dispusă examinarea cauzei fără citarea părților.

16. Instanța a expediat pârâtei cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, atât prin intermediul comunicațiilor electronice, cât și prin intermediul corespondenței poștale.

17. Deși pârâta a recepționat copia încheierii și copia acțiunii, în termenul fixat de judecător nu a prezentat referință sau probe, motiv pentru care s-a dispus examinarea cauzei în baza probatoriului administrat la dosarul cauzei.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ.

18. Articolul 1 din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, în redacția în vigoare la data încheierii contractului:

„În scopul aplicării prezentei legi se utilizează noţiunile din Legea nr. 279/2017 privind informarea consumatorului cu privire la produsele alimentare, din Legea nr. 235/2011 privind activităţile de acreditare şi de evaluare a conformităţii şi, adiţional, se definesc următoarele noţiuni principale:

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;

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).”

19. Articolul 6 litera c) din Legea nr. 105/2003, în redacția în vigoare la data încheierii contractului:

„Orice consumator are dreptul la:

[...]

c) remedierea sau înlocuirea gratuită, restituirea contravalorii produsului, serviciului ori reducerea corespunzătoare a preţului, repararea prejudiciului, inclusiv moral, cauzat de produsul, serviciul necorespunzător;

[...].”

20. Articolul 21 din Legea nr. 105/2003, în redacția în vigoare la data încheierii contractului:

„(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).

(3) Termenele noi de prestare a serviciului (executare a lucrării) stabilite de consumator se stipulează în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

(4) Reclamaţiile consumatorului privind nerespectarea termenelor de prestare a serviciului (executare a lucrării) nu vor fi satisfăcute dacă prestatorul (executantul) va face dovada că tergiversarea s-a produs din motive de forţă majoră.

(5) În momentul finalizării lucrării, prestatorul (executantul) întocmeşte un act de finalizare a lucrărilor, ce urmează a fi semnat de consumator cu sau fără rezerve.

(6) Prestarea serviciilor de întreţinere şi reparaţie a elementelor constructive ale blocurilor locative constituie obligaţia gestionarilor blocurilor respective şi se efectuează conform tarifelor stabilite în modul corespunzător."

21. Articolul 32 din Legea nr. 105/2003, în redacția în vigoare la data încheierii contractului:

„(1) Pentru încălcarea termenelor prevăzute la art. 18 alin. (7) şi (20) şi art. 181 alin. (1), vînzătorul, prestatorul achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 1% din preţul produsului, serviciului în vigoare la data examinării reclamaţiei consumatorului.

(1^1) Cuantumul penalității menționate la alin. (1) nu poate depăși prețul produsului sau prețul unui anumit tip de executare a lucrării/prestării serviciului, sau prețul total al comenzii în cazul în care costul produsului sau al unui anumit tip de executare a lucrării/prestării serviciului nu este determinat de contract.

(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 2% din preţul serviciului (lucrării).

(3) Prin contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) se poate stabili o penalitate mai mare.

(4) Plata penalităţilor şi repararea prejudiciului nu exonerează vînzătorul, prestatorul (executantul) de îndeplinirea obligaţiilor ce îi revin faţă de consumator.

(5) Pretenţiile consumatorului privind repararea prejudiciului şi achitarea penalităţilor, prevăzute de prezenta lege sau de contract, se soluţionează de vînzător, prestator pe cale amiabilă sau pe cale judiciară, conform legislaţiei.

(6) La efectuarea controlului de către organul abilitat, în baza reclamaţiei consumatorului, vînzătorul, prestatorul suportă cheltuielile aferente, inclusiv pentru expertize şi încercări (testări), dacă acestea confirmă necorespunderea produsului, serviciului cerinţelor stabilite în actele normative sau declarate."

22. Articolul 858 din Codul Civil:

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

(3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părți sub sancțiunea nulității absolute, dacă dispozițiile art. 8 din Legea nr. 184/2016 cu privire la contractele de garanție financiară nu prevăd altfel."

23. Articolul 861 din Codul Civil:

„(1) În cazul în care termenul de executare a obligaţiei nu este determinat şi nici nu rezultă din natura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricînd executarea ei, iar debitorul este îndreptăţit să o execute oricînd.

(2) Dacă datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligaţiei, debitorul trebuie să execute obligaţia în termen de 7 zile din momentul primirii facturii sau a unei cereri echivalente din partea creditorului. Introducerea acţiunii în justiţie faţă de debitor se asimilează cererii de executare din partea creditorului.

(3) Dacă termenul de executare a obligaţiei este determinat, se consideră că creditorul nu poate cere executarea înainte de termen. Debitorul însă poate executa obligaţia înainte de termen dacă creditorul nu are nici un motiv temeinic pentru a refuza executarea. În cazul în care respinge executarea anticipată, creditorul este obligat să-l informeze imediat în acest sens pe debitor şi să ia toate masurile necesare pentru a evita prejudicierea lui.

(4) Acceptarea de către creditor a executării obligaţiei înainte de termen nu afectează termenul de plată a obligaţiei corelative."

24. Articolul 947 din Codul Civil:

„(1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

(2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanță valabilă.

(3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere.

(4) Părțile pot conveni asupra unei penalități mai mari decât prejudiciul.

(5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată.

(6) Nulitatea obligației atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligației."

25. Articolul 1170 din Codul Civil:

„(1) Dispozițiile prezentului articol și ale art. 1171-1176 se aplică contractului de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

(2) Orice clauză care derogă de la dispozițiile prezentei secțiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcție este lovită de nulitate absolută.

(3) Dispozițiile prezentului articol și ale art. 1171-1176 se aplică în mod corespunzător antecontractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, precum și oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcție în schimbul unei contraprestații.."

26. Articolul 94 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

(2) În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui.

(3) Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.

(4) Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărîrea atacată sau pronunţă o nouă hotărîre, instanţa ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.”

27. Articolul 276^4 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii.

(2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

(3) Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

(4) Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive și irevocabile de la pronunțare.

(5) Instanța de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.”

MOTIVAREA INSTANȚEI.

28. Analizând materialele dosarului, argumentele părților și înscrisurile administrate, judecătorul consideră că acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.

A. Circumstanțele de fapt stabilite de judecător.

29. Probatoriul administrat la materialele cauzei confirmă că, la 3 august 2022, între Firma de Producție și Comerț „EXFACTOR-GRUP” Societate cu Răspundere Limitată, în calitate de vânzător, și Corina DANI, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție, conform condițiilor căruia, vânzătorul s-a obligat să asigure construirea încăperii nelocative aflate la data semnării contractului în curs de construire și să o predea în proprietatea cumpărătorului, finalizată în lucrările de construcții conform prevederilor din contract, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare. Bunul imobil ce urma a fi construit este constituit din încăperea nelocativă nr. S112, cu suprafața de 17,0 m.p., situată în municipiul Chișinău, bulevardul *****, *****., amplasat la etajul subsol, nivelul -1, cu numărul cadastral ***** și cota indiviză de 0,05 % din dreptul de coproprietate, forțat și perpetuu asupra părților și dependențelor comune ale imobilului, care prin destinația lor sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor din construcția – bloc de locuit cu numărul cadastral 0100313.417.25 și dreptul de superficie asupra terenului pentru construcții aferent cu numărul cadastral 0100313.417 (filele dosarului 12-16).

30. Clauzele contractuale relevante obiectului din speță sunt următoarele

„*3.1. La acordul comun al părților, prețul imobilului constituie suma de 8.000 EUR. Prețul imobilului nu poate fi modificat, decât doar prin acordul părților. La acordul comun al părților, achitarea de către cumpărător a costului imobilului se va efectua în etape, după cum urmează:*

I etapă – suma în mărime de 5.000 EUR, va fi achitată după înregistrarea contractului în registrul bunurilor imobile, dar nu mai târziu de 3 zile calendaristice din ziua semnării contractului;

II etapă – suma în mărime de 2.100 EUR, va fi achitat în termen de 3 zile calendaristice de la darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil;

III etapă – suma în mărime de 400 EUR, va fi achitată după justificarea dreptului de proprietate sau dacă cumpărătorului va înainta pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.

4.1. Procesul de construire și dare în exploatare a blocului de locuit, cât și a încăperii nelocative, cu perfectarea actelor necesare, impuse prin cerințele legislației în vigoare va fi finalizat până la 15 august 2022.

4.2. În timp de 30 zile de la finisarea constituirii și darea în exploatare a blocului locativ, vânzătorul va transmite cumpărătorului imobilul respectiv, conform prevederilor legislației în vigoare, întocmind un act de primire-predare."

31. La 12 mai 2023, Firma de Producție și Comerț „EXFACTOR-GRUP" Societate cu Răspundere Limitată a plasat pe pagina sa de Facebook următorul anunț:

„*News*

*Din sectorul Ciocana, Completul Locativ ***** 41*

Ținem să vă informăm că, Actul de recepție finală din data 13.02.2023 a Completului, a fost înregistrat de către Agenția Servicii Publice (Serviciul Teritorial Cadastral)

Din data de 22 mai 2023, telefonați la biroul companiei 022 507-444, pentru a Vă programa la eliberarea actelor de predare primire"

32. La 6 iunie 2023, Corina DANI a depus la Firma de Producție și Comerț „EXFACTOR-GRUP" Societate cu Răspundere Limitată cerere prin care a solicitat eliberarea actului de predare-primire conform prevederilor contractuale în termeni legali, actele de predare-primire a apartamentelor cu nr. 69 bl. B, sc. 2 și nr. 327, bl. B, sc. 8, str. ***** și pentru locurile de parcare cu nr. cadastrale 0100313.417.25.0421 și *****, cu achitările suplimentare solicitate de reprezentantul companiei nu sunt de acord, ori aceste sume sunt neîntemeiate și contravin prevederilor contractuale (fila dosarului 17).

33. Din conținutul certificatului eliberat de Serviciul cadastral teritorial Chișinău la 6 septembrie 2023, rezultă că dreptul de proprietate al reclamanților asupra parcării cu numărul S112, a fost înregistrat la 3 august 2022, în temeiul actului de transmitere-primire nr. 24/S112 din 24 august 2023 (fila dosarului 22).

34. Prin notificarea din 6 mai 2026, Oleg DANI și Corina DANI au solicitat Firmei de Producție și Comerț „EXFACTOR-GRUP" Societate cu Răspundere Limitată achitarea sumei de 8.000 EUR, cu titlu de penalitate legală pentru întârzierea admisă la executarea obligației de dare în exploatare a parcării nr. S112, însă, până la data sesizării cu prezenta acțiune, pârâta nu a reacționat la notificate (filele dosarului 22 verso - 24).

B. Obiectul și limitele examinării cauzei

35. Înainte de examinarea temeiniciei pretenției formulate, judecătorul consideră necesară delimitarea obiectului litigiului și identificarea obligației contractuale a cărei neexecutare este invocată drept temei pentru aplicarea penalității legale. Această delimitare prezintă o importanță determinantă, având în vedere că reclamanții au invocat încălcarea termenului de finalizare a construcției și dare în exploatare a imobilului, precum și executarea tardivă a obligației de transmitere a parcării prin întocmirea actului de predare-primire, fără a distinge, în justificarea sancțiunii solicitate, între natura juridică și termenele de executare ale acestor obligații. Or, existența mai multor obligații rezultate din același contract nu presupune că încălcarea fiecăreia poate fi sancționată prin aceeași penalitate legală, fiind necesară verificarea corespondenței dintre obligația neexecutată și ipoteza normei juridice care instituie sancțiunea.

36. Judecătorul constată că reclamanții au solicitat încasarea sumei de 8.000 EUR, cu titlu de penalitate legală prevăzută de art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor, pentru încălcarea termenelor de prestare a serviciilor sau executare a lucrărilor. Deși în argumentarea acțiunii au făcut referire la o întârziere totală de 373 de zile, calculată începând cu termenul contractual de 15 august 2022 (§ 5), cuantumul penalității revendicate a fost determinat exclusiv pentru perioada 13 iunie – 23 august 2023, prin aplicarea cotei de 2% la prețul contractual al parcării, de 8.000 EUR (§§ 9–11). Prin urmare, perioada aleasă pentru calcularea penalității este ulterioară recepției finale a construcției din 13 februarie 2023 și privește intervalul în care reclamanții au urmărit executarea obligației de transmitere a bunului, prin eliberarea actului de predare-primire.

37. În aceste împrejurări, examinarea cauzei presupune stabilirea naturii juridice a contractului din 3 august 2022, interpretarea obligațiilor prevăzute la punctele 4.1 și 4.2, identificarea prestației executate cu întârziere în perioada pentru care se solicită penalitatea și verificarea condițiilor de aplicare a art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003. Totodată, judecătorul urmează să examineze argumentul reclamanților potrivit căruia notificarea din 6 iunie 2023 ar fi determinat, în temeiul art. 861 alin. (2) din Codul civil, un nou termen de executare a obligației, precum și susținerea că statutul lor de consumatori justifică aplicarea penalității legale asupra întârzierii transmiterii dreptului de proprietate.

38. Judecătorul subliniază că prezenta cauză nu are ca obiect repararea unui prejudiciu material sau moral determinat prin probe, reducerea prețului contractual, rezoluțiunea contractului ori aplicarea unei penalități convenționale distincte. Reclamanții au solicitat exclusiv penalitatea legală de 2%, în cuantumul indicat în cererea de chemare în judecată, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. În consecință, soluționarea cauzei nu depinde numai de stabilirea existenței unei întârzieri contractuale, dar, în mod determinant, de verificarea faptului dacă întârzierea invocată intră în domeniul de aplicare al sancțiunii legale solicitate. O eventuală constatare a executării tardive a obligației de predare nu permite judecătorului să substituie din oficiu pretenția de penalitate cu un alt mijloc juridic de apărare, întemeiat pe consecințe patrimoniale care nu au fost individualizate în cererea de chemare în judecată.

C. Cu privire la temeinicia pretenției de încasare a penalității legale

C.1. Principii generale privind executarea obligațiilor contractuale și condițiile aplicării penalității legale

39. Judecătorul pornește de la principiul potrivit căruia obligațiile contractuale trebuie executate în modul corespunzător, cu bună-credință și la termenul convenit de părți, iar încălcarea acestora poate determina aplicarea mijloacelor juridice de apărare prevăzute de lege sau de contract. În această privință, existența unei obligații neexecutate și dreptul creditorului la o anumită sancțiune reprezintă două probleme juridice distincte, chiar dacă între ele există o legătură directă. Constatarea faptului că debitorul a executat tardiv o prestație nu determină, prin ea însăși, dreptul creditorului la orice penalitate prevăzută de legislație, deoarece aplicarea acesteia presupune existența unui temei juridic care să sancționeze tocmai neexecutarea obligației respective. Prin urmare, înainte de stabilirea cuantumului penalității, judecătorul trebuie să identifice natura prestației neexecutate și să verifice dacă aceasta intră în domeniul de aplicare al normei care instituie obligația de plată.

40. În cazul penalității legale, această verificare prezintă o importanță deosebită, întrucât obligația de plată nu rezultă dintr-o evaluare a prejudiciului efectiv suferit de creditor, dar din îndeplinirea condițiilor prevăzute de norma care instituie sancțiunea. Spre deosebire de despăgubirile destinate reparării consecințelor patrimoniale ale neexecutării, penalitatea legală poate fi solicitată în condițiile și în cuantumul stabilite de legiuitor, fără ca instanța să poată extinde domeniul său de aplicare asupra unor obligații juridice diferite. În consecință, faptul că o anumită conduită constituie o încălcare a contractului nu este suficient pentru aplicarea unei penalități prevăzute pentru o altă categorie de neexecutări, chiar dacă ambele obligații rezultă din aceeași convenție.

41. Judecătorul consideră că această distincție trebuie respectată inclusiv în raporturile juridice dintre profesioniști și consumatori. Calitatea de consumator conferă persoanei fizice drepturile și mijloacele juridice de protecție prevăzute de legislația aplicabilă, însă nu determină aplicarea nediferențiată a tuturor sancțiunilor instituite de Legea nr. 105/2003. Fiecare sancțiune are propriile condiții de aplicare, determinate de natura obligației protejate și de conduita pentru care legiuitorul a prevăzut consecința juridică respectivă. În acest sens, interpretarea dispozițiilor privind protecția consumatorilor trebuie să asigure eficiența drepturilor conferite de lege, fără să conducă la instituirea unei obligații pecuniare în afara ipotezei normei care o reglementează.

42. Aplicând aceste principii la obiectul litigiului, judecătorul constată că reclamanții au întemeiat pretenția pe art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003, în redacția reprodusă la § 21, care instituie penalitatea de 2% pentru încălcarea termenelor de începere și finalizare a prestării serviciilor sau executării lucrărilor, precum și a termenelor noi fixate de consumator în condițiile art. 21 din aceeași lege. Prin urmare, pentru aplicarea acestei dispoziții nu este suficient să se constate că pârâta a executat cu întârziere una dintre obligațiile asumate, fiind necesar ca întârzierea să privească o

prestație de natura celor pentru care sancțiunea a fost instituită. Această condiție trebuie verificată prin interpretarea contractului încheiat între părți și prin raportare la perioada concretă pentru care reclamanții au calculat penalitatea.

C.2. Natura juridică a contractului și delimitarea obligațiilor de finalizare a construcției și de transmitere a bunului imobil

43. Din examinarea contractului din 3 august 2022, judecătorul constată că raportul juridic dintre părți a rezultat din vânzarea-cumpărarea unui bun imobil în construcție, reglementată de art. 1170–1176 din Codul civil. Potrivit obiectului convenției (§ 29), Firma de Producție și Comerț „EXFACTOR-GRUP” Societate cu Răspundere Limitată și-a asumat obligația de a asigura construirea încăperii nelocative nr. S112, cu suprafața de 17,0 m², și de a o transmite în proprietatea cumpărătoarei, iar Corina DANI s-a obligat să achite prețul convenit și să recepționeze bunul după darea în exploatare a construcției. Prin urmare, prestația urmărită prin încheierea contractului a constat în dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil individualizat, aflat în curs de construire la momentul perfectării convenției. Împrejurarea că vânzătorul avea obligația de a asigura finalizarea lucrărilor reprezintă o particularitate esențială a acestui contract, însă nu justifică, prin ea însăși, calificarea tuturor obligațiilor asumate de vânzător drept obligații de executare a lucrărilor.

44. Judecătorul acordă relevanță decisivă modului în care părțile au reglementat executarea contractului, în special punctelor 4.1 și 4.2, reproduse la § 30. Potrivit punctului 4.1, procesul de construire și dare în exploatare a blocului locativ și a încăperii nelocative, inclusiv perfectarea actelor necesare potrivit legislației, urma să fie finalizat până la 15 august 2022. Separat, prin punctul 4.2, părțile au convenit că, în termen de 30 de zile de la finalizarea construcției și darea în exploatare a blocului locativ, vânzătorul urma să transmită cumpărătorului bunul imobil prin întocmirea unui act de predare-primire. Din interpretarea acestor prevederi rezultă că părțile au individualizat două obligații succesive, dar distincte prin obiectul și momentul executării lor: finalizarea construcției și darea acesteia în exploatare, pe de o parte, și transmiterea bunului către cumpărător după finalizarea acestei etape, pe de altă parte.

45. În aprecierea judecătorului, distincția dintre aceste obligații nu are numai o semnificație formală, deoarece finalizarea construcției urmărește realizarea materială a bunului și îndeplinirea condițiilor legale necesare utilizării sale, în timp ce transmiterea imobilului prin actul de predare-primire presupune executarea obligației de predare către cumpărător a bunului deja construit. Aceste prestații sunt interdependente și urmăresc realizarea aceleiași finalități contractuale, însă nu devin identice din punct de vedere juridic numai pentru că au fost asumate de același vânzător. Dimpotrivă, stabilirea de către părți a unor termene distincte pentru executarea lor confirmă necesitatea examinării separate a eventualelor întârzieri și a consecințelor juridice corespunzătoare fiecărei neexecutări.

46. Această interpretare este confirmată de înscrisurile administrate. Astfel, din anunțul publicat de pârâtă la 12 mai 2023 (§ 31) rezultă că actul de recepție finală a

complexului locativ, datat cu 13 februarie 2023, fusese înregistrat de Agenția Servicii Publice, iar cumpărătorii au fost informați că, începând cu 22 mai 2023, puteau contacta compania pentru programarea eliberării actelor de predare-primire. Judecătorul reține că acest înscris confirmă atât executarea cu depășirea termenului contractual a etapei de finalizare și recepție a construcției, cât și existența unei etape ulterioare, distincte, constând în organizarea transmiterii bunurilor către cumpărători. Împrejurarea că pârâta a comunicat posibilitatea programării pentru eliberarea actelor de predare-primire numai după recepția finală a complexului demonstrează că, la acel moment, obligația rămasă de executat față de cumpărători privea predarea bunurilor și perfectarea documentelor aferente.

47. În aceeași ordine de idei, judecătorul constată că cererea formulată de Corina DANI la 6 iunie 2023 avea ca obiect eliberarea actelor de predare-primire pentru mai multe bunuri imobile, inclusiv locul de parcare cu numărul cadastral ***** (§ 32). Din conținutul cererii rezultă că reclamanta a solicitat executarea obligației de transmitere a bunurilor și și-a exprimat dezacordul cu achitările suplimentare solicitate de reprezentantul companiei, pe care le-a considerat neîntemeiate și contrare contractului. Cererea nu privea finalizarea unor lucrări de construcție determinate, neexecutate la acea dată, și nici nu identifica prestații materiale rămase nefinalizate după recepția complexului. Prin urmare, înscrisul confirmă existența unei solicitări a cumpărătoarei pentru obținerea predării bunului, dar nu formularea unei solicitări de finalizare a lucrărilor de construcție în condițiile art. 21 din Legea nr. 105/2003.

48. Judecătorul reține că transmiterea parcării a fost realizată ulterior, prin actul nr. 24/S112 din 24 august 2023, act identificat în certificatul cadastral prezentat de reclamanți (§ 33). Din coroborarea acestuia cu prevederile punctului 4.2 din contract și cu anunțul pârâtei privind recepția finală rezultă că obligația de predare a fost executată după împlinirea termenului contractual. Această împrejurare confirmă existența unei întârzieri în transmiterea bunului, însă nu determină automat calificarea întârzierii drept neexecutare a lucrărilor de construcție, deoarece înscrisurile respective privesc o etapă ulterioară finalizării și recepției construcției.

49. În aceste condiții, judecătorul consideră că reclamanții au confundat, sub aspectul consecințelor juridice pretinse, obligația de finalizare și dare în exploatare a construcției cu obligația ulterioară de transmitere a parcării. Această confuzie rezultă din însuși modul de calcul al penalității, întrucât deși reclamanții au invocat depășirea termenului de finalizare a lucrărilor din 15 august 2022, au determinat cuantumul sumei solicitate pentru perioada 13 iunie – 23 august 2023, în care construcția fusese deja recepționată, iar neexecutarea reclamată privea eliberarea actului de predare-primire. Prin urmare, obligația pentru întârzierea căreia se solicită penalitatea nu coincide cu obligația de executare a lucrărilor la care se referă norma legală invocată.

C.3. Aplicabilitatea art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003 în raport cu neexecutarea invocată

50. La examinarea aplicabilității art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003, judecătorul pornește de la conținutul normei reproduse la § 21, care instituie obligația prestatorului sau executantului de a achita consumatorului o penalitate de 2% pentru fiecare zi de încălcare a termenelor de începere și finalizare a prestării serviciului sau executării lucrării, precum și a termenelor noi stabilite în condițiile art. 21 din aceeași lege. Din interpretarea coroborată a acestor dispoziții rezultă că sancțiunea privește neexecutarea la termen a unei prestații determinate, având natura unui serviciu sau a unei lucrări, iar nu orice întârziere contractuală imputabilă unui profesionist. Prin urmare, aplicarea penalității presupune identificarea unei obligații de executare a lucrărilor ori de prestare a serviciilor și demonstrarea faptului că întârzierea pentru care se solicită sancțiunea privește executarea acestei obligații.

51. Judecătorul nu contestă că obligația de a asigura construirea bunului imobil, prevăzută de art. 1170 alin. (1) din Codul civil și de punctul 2.1 din contract, presupunea realizarea unor lucrări de construcție și că pârâta nu a respectat termenul de finalizare prevăzut la punctul 4.1. Totuși, această împrejurare nu este suficientă pentru aplicarea penalității solicitate, deoarece calculul prezentat de reclamanți privește o altă perioadă și o altă obligație. Recepția finală a construcției este datată cu 13 februarie 2023, în timp ce penalitatea este calculată pentru o perioadă care începe la 13 iunie 2023 și se încheie la 23 august 2023. În acest interval, din înscrisurile administrate nu rezultă existența unor lucrări de construcție a parcării care urmau să fie finalizate, iar cererea cumpărătoarei și actul executat ulterior confirmă că problema rămasă nerezolvată privea transmiterea bunului în proprietate.

52. Judecătorul respinge astfel argumentul reclamanților potrivit căruia obligația pârâtei de a asigura construirea parcării ar determina aplicarea penalității de 2% pentru întreaga perioadă în care bunul nu le-a fost transmis prin actul de predare-primire. O asemenea interpretare nu ține seama de faptul că obligația de construire și obligația de predare sunt reglementate distinct atât prin contract, cât și prin dispozițiile speciale privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile în construcție. Întârzierea transmiterii unui bun finalizat poate constitui o încălcare a contractului și poate produce consecințe juridice în condițiile legii, însă nu poate fi calificată automat drept întârziere a executării lucrărilor numai pentru că bunul respectiv a fost anterior construit de vânzător. Aplicarea unei asemenea interpretări ar extinde penalitatea legală asupra unei categorii de neexecutări diferite de aceea pentru care sancțiunea a fost instituită.

53. În această privință, judecătorul nu poate primi nici argumentul potrivit căruia recunoașterea calității reclamanților de consumatori ar justifica, prin ea însăși, aplicarea penalității solicitate. Din natura contractului și din împrejurările încheierii sale rezultă că reclamanții se prevalează de protecția juridică acordată cumpărătorilor consumatori ai bunurilor imobile în construcție, iar această protecție este recunoscută inclusiv de art. 1170 alin. (2) din Codul civil. Totuși, caracterul imperativ al dispozițiilor privind protecția consumatorilor nu înlătură condițiile proprii de aplicare ale fiecărui remediu juridic. Dreptul consumatorului de a beneficia de executarea corespunzătoare a contractului și de a solicita repararea consecințelor neexecutării nu presupune că orice

întârziere contractuală poate fi sancționată prin penalitatea instituită pentru depășirea termenelor de executare a lucrărilor sau prestare a serviciilor.

54. Judecătorul reține și împrejurarea că reclamanții au invocat art. 1174 alin. (5) din Codul civil, care consacră obligația vânzătorului de a asigura finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a imobilului până la termenul convenit. Această dispoziție confirmă existența obligației de finalizare a construcției, dar nu transformă obligația distinctă de predare a bunului într-o obligație de executare a lucrărilor. În speță, reclamanții au demonstrat că etapa de finalizare și recepție a construcției a fost realizată după termenul contractual, însă nu au calculat penalitatea în raport cu perioada întârzierii acestei prestații. Prin urmare, trimiterea la art. 1174 alin. (5) nu justifică aplicarea penalității legale pentru intervalul ulterior recepției finale, în care neexecutarea invocată privea transmiterea bunului.

55. În ceea ce privește argumentul întemeiat pe art. 861 alin. (2) din Codul civil, judecătorul constată că reclamanții au considerat că, prin cererea din 6 iunie 2023, ar fi stabilit pârâtei un termen de șapte zile pentru executarea obligației, termen care urma să expire la 13 iunie 2023. Totuși, dispoziția invocată reglementează termenul de executare a obligațiilor atunci când acesta nu este determinat și nici nu rezultă din natura prestației, în timp ce contractul încheiat între părți conținea deja, la punctul 4.2, un mecanism expres de determinare a termenului de predare, respectiv 30 de zile de la finalizarea construcției și darea în exploatare. Prin urmare, notificarea din 6 iunie 2023 nu putea substitui automat termenul contractual prin termenul general de șapte zile. Mai mult, chiar dacă această cerere ar fi apreciată drept solicitare de executare a unei obligații deja exigibile, ea privea predarea bunului și eliberarea actelor corespunzătoare, fără a transforma natura prestației într-o obligație de executare a lucrărilor.

56. Judecătorul consideră că aceeași concluzie se impune și în privința termenelor noi pe care consumatorul le poate fixa potrivit art. 21 din Legea nr. 105/2003. Posibilitatea stabilirii unui termen suplimentar, prevăzută de această dispoziție, este legată de executarea prestațiilor care intră în domeniul său de aplicare, respectiv prestarea serviciilor sau executarea lucrărilor. Un termen acordat pentru transmiterea unui bun imobil după recepția finală nu poate fi calificat automat drept termen nou pentru finalizarea lucrărilor de construcție, în lipsa identificării unei asemenea prestații neexecutate. Prin urmare, cererea din 6 iunie 2023 prezintă relevanță pentru stabilirea demersurilor întreprinse de cumpărătoare în vederea obținerii predării, dar nu constituie un temei suficient pentru aplicarea penalității legale de 2% în condițiile invocate prin acțiune.

57. În ceea ce privește baza de calcul a penalității, judecătorul constată că reclamanții au aplicat procentul de 2% la prețul total al parcării, de 8.000 EUR, obținând o penalitate zilnică de 160 EUR și calculând suma de 11.360 EUR pentru perioada de 71 de zile. Totuși, prețul de 8.000 EUR reprezintă contraprestația convenită pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra parcării, potrivit punctului 3.1 din contract (§ 30), iar nu un preț autonom stabilit pentru executarea unor lucrări sau prestarea unor servicii. Împrejurarea că imobilul se afla în curs de construire la momentul încheierii contractului nu permite calificarea automată a întregului preț de vânzare drept preț al

lucrărilor. În consecință, chiar independent de problema naturii obligației executate tardiv, modalitatea de calcul propusă de reclamanți nu demonstrează că suma la care au aplicat procentul legal constituie baza de calcul prevăzută de norma care instituie sancțiunea.

58. Judecătorul constată, de asemenea, că reclamanții au limitat penalitatea la suma de 8.000 EUR prin invocarea art. 32 alin. (1^1) din Legea nr. 105/2003. Totuși, potrivit structurii normei legale reproduse la § 21, plafonul menționat la alin. (1^1) este formulat prin raportare la penalitatea prevăzută la alin. (1), în timp ce pretenția dedusă judecății este întemeiată pe alin. (2). În orice caz, existența unui plafon legal nu constituie un temei autonom pentru nașterea dreptului la penalitate, ci privește exclusiv determinarea limitei unei obligații pecuniare datorate în condițiile legii. Prin urmare, limitarea sumei solicitate la prețul parcării nu poate suplini lipsa condițiilor de aplicare a penalității de 2% și nu determină, prin ea însăși, admiterea acțiunii.

59. Judecătorul consideră necesar să sublinieze că inaplicabilitatea penalității legale solicitate nu presupune inexistența unor încălcări contractuale imputabile pârâtei. Din înscrisurile administrate rezultă că termenul de finalizare și dare în exploatare a construcției, stabilit la 15 august 2022, nu a fost respectat, recepția finală fiind realizată la 13 februarie 2023. Totodată, actul de predare-primire a parcării a fost întocmit la 24 august 2023, după expirarea termenului prevăzut la punctul 4.2 din contract. Prin urmare, probele confirmă existența unor întârzieri în executarea obligațiilor asumate de vânzător, împrejurări care nu pot fi înlăturate numai pentru că reclamanții nu au identificat un temei juridic aplicabil penalității solicitate.

60. În această privință, judecătorul acordă relevanță și faptului că reclamanții au prezentat înscrisuri privind achitarea prețului contractual și au demonstrat că au solicitat predarea bunului după recepția finală a construcției. Totodată, pârâta nu a depus referință și nu a prezentat probe prin care să conteste înscrisurile reclamanților ori să justifice întârzierea executării obligațiilor. Cu toate acestea, absența apărărilor pârâtei nu determină recunoașterea automată a temeiniciei pretenției de penalitate legală, întrucât judecătorul este obligat să examineze cauza în baza probelor administrate și să verifice îndeplinirea condițiilor normei juridice invocate. În consecință, chiar în absența unei justificări a întârzierii, reclamanții trebuie să demonstreze că obligația pentru neexecutarea căreia solicită penalitatea intră în domeniul de aplicare al art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003.

61. Judecătorul nu poate reține nici argumentul reclamanților potrivit căruia conduita pârâtei ar justifica aplicarea penalității ca urmare a pretinsei rele-credințe manifestate în executarea contractului. Din cererea din 6 iunie 2023 rezultă că reclamanta și-a exprimat dezacordul cu achitările suplimentare solicitate de reprezentantul companiei (§ 32), iar înscrisurile privind recepția finală și predarea parcării confirmă întârzierea executării obligației. Totuși, simpla existență a acestei întârzieri și dezacordul dintre părți asupra unor plăți suplimentare nu permit stabilirea, în lipsa altor probe, a tuturor împrejurărilor care ar demonstra conduita deliberată și abuzivă imputată pârâtei. În orice caz, chiar constatarea unei conduite contrare bunei-credințe nu ar putea modifica

domeniul de aplicare al penalității legale, deoarece existența unei încălcări contractuale nu substituie condițiile juridice ale sancțiunii solicitate.

62. Judecătorul observă că reclamanții au invocat, în susținerea acțiunii, atât întârzierea finalizării construcției, cât și întârzierea predării parcării, însă au calculat penalitatea numai pentru perioada ulterioară recepției finale, în legătură cu neexecutarea obligației de transmitere a bunului. Această modalitate de formulare a pretenției nu permite aplicarea penalității prevăzute pentru executarea lucrărilor asupra unei perioade în care obligația pretins încălcată avea un obiect diferit. Totodată, judecătorul nu poate substitui perioada și obligația pentru care reclamanții au calculat penalitatea cu o altă perioadă de întârziere, aferentă finalizării construcției, fără a modifica baza calculului prezentat și fără a examina condițiile specifice ale unei asemenea pretenții.

63. În consecință, judecătorul apreciază că nu este determinantă stabilirea numărului exact de zile pentru care reclamanții au calculat penalitatea, deoarece chiar acceptarea perioadei de întârziere indicate în cererea de chemare în judecată nu ar modifica natura obligației executate tardiv. Obligația de predare a bunului imobil, prin întocmirea actului de predare-primire după recepția construcției, este distinctă de obligația de executare și finalizare a lucrărilor, iar art. 32 alin. (2) din Legea nr. 105/2003 nu poate fi extins asupra acestei obligații numai în considerarea faptului că ambele rezultă din același contract de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție.

64. Apreciind înscrisurile administrate în ansamblul și interconexiunea lor, judecătorul constată că reclamanții au demonstrat existența contractului din 3 august 2022, obligația pârâtei de a asigura finalizarea construcției și transmiterea parcării, recepția finală a complexului la 13 februarie 2023, formularea cererii de predare la 6 iunie 2023 și perfectarea actului de predare-primire la 24 august 2023. Aceste împrejurări confirmă executarea tardivă a unor obligații contractuale, însă nu demonstrează îndeplinirea condițiilor necesare pentru aplicarea penalității legale de 2% asupra întârzierii pentru care a fost efectuat calculul. În particular, perioada de 71 de zile invocată de reclamanți privește transmiterea bunului după finalizarea și recepția construcției, iar nu executarea unor lucrări de construcție în intervalul respectiv.

65. Pentru aceste considerente, judecătorul conchide că pretenția de încasare a penalității legale în mărime de 8.000 EUR este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. Această soluție nu presupune negarea întârzierilor contractuale constatate și nici excluderea reclamanților din sfera protecției juridice acordate consumatorilor, dar rezultă din inaplicabilitatea sancțiunii legale solicitate obligației de transmitere a bunului imobil, în raport cu perioada și modalitatea de calcul prezentate prin cererea de chemare în judecată.

D. Cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată

66. În ceea ce privește cheltuielile de judecată, judecătorul constată că reclamanții au solicitat compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 20.000 MDL, precum și a celorlalte cheltuieli suportate în legătură cu examinarea cauzei. Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, repartizarea cheltuielilor de judecată se

realizează, în principiu, în funcție de rezultatul examinării litigiului. În prezenta cauză, întrucât pretenția principală privind încasarea penalității legale urmează a fi respinsă integral, nu există temei pentru obligarea pârâtei la compensarea cheltuielilor de asistență juridică sau a celorlalte cheltuieli de judecată solicitate de reclamanți.

67. Prin urmare, judecătorul va respinge și pretențiile accesorii privind compensarea cheltuielilor de judecată, acestea urmând să rămână în sarcina părților care le-au suportat.

În conformitate cu prevederile articolelor 90, 94, 236, 238–241, 255, 276^2-276^4 din Codul de procedură civilă, judecătorul,-

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de Corina DANI și Oleg DANI împotriva F.P.C. „EXFACTOR-GRUP" Societate cu Răspundere Limitată, privind încasarea sumei de 8.000 EUR, cu titlu de penalitate legală și compensarea cheltuielilor de judecată, ***se respinge.***

Se explică participanților la proces că instanța va întocmi hotărârea integrală în cazul în care, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, aceștia vor solicita în mod expres acest lucru sau dacă, în același termen, va fi depusă cerere de apel.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii.

Cererea de apel se depune la Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

Judecătorul,
Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

Ion BOCAN