Dosarul nr.2-11781/2024

HOTĂRÎRE
în numele Legii

13 iunie 2025

mun. *****

Judecătoria ***** (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - IngaCucuetu
Cu participarea
Avocaților: -Vera Scorie și Alexandru Grosu

examinând în ședință publică pricina civilă la cererea Ostapciuc Alexandr și Ostapciuc Victoria către S.R.L. ''Horus" privind încasarea prejudiciului și cheltuielilor d e judecată, CONSTATĂ:

La 10 aprilie 2024, Ostapciuc Alexandr și Ostapciuc Victoria a înaintat o cerere de chemare în judecată (repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei ***** sediul Centru - Mazur Nadejda la data de 03.09.2024, în mod aleatoriu conform art.6/1 alin.(l) al Legii nr. 514 din 06.07.1995 privind organizarea judecătorească) către S.R.L. ''Horus" privind încasarea prejudiciului și cheltuielilor d e judecată.

în motivarea acțiunii a indicat că, la data de 29.12.2020 reclamanții au încheiat cu pârâtul Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-260 . Obiectul vânzării-cumpărării constituia bunul imobil cu nr. cadastral ***** - încăperea locativă în construcție/bun viitor (apartament) nr. 222, cu suprafața proiectată de 65,05 m.p., amplasat la nivelul nr. 5 al blocului nr. 2 (B), în cadrul complexului locativ din str. *****, nr. 1/3, mun. *****, inclusiv cota parte din condominiu - 0,87% (pct.2.1. din Contract).

Menționează că, potrivit pct. 3.1. din Contract: "Prețul de vânzare. Prețul de vânzare al bunului imobil înstrăinat stabilit de către părțile contractante constituie echivalentul în lei moldovenești a sumei în valoare *****(opt sute șaizeci și opt mii șapte sute nouăsprezece) lei și 25 bani, echivalentul sumei de 41307 (patruzeci și unu mii trei sute șapte) EUR, conform cursului oficial al BNM la data semnării contractului, reieșind din prețul de 635 EUR/1 m.p. ".în aceeași zi reclamanții au achitat integral prețul bunului imobil.

Relatează că, pct. 3.4. al contractului stipulează "Devierile de suprafață. Dacă suprafața reală a bunului finalizat în lucrările de construcție va fi mai mică decît cea indicată în prezentul contract, cumpărătorul poate cere vânzătorului să îi dea suprafața convenită. Dacă din cauza diferenței de suprafață, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat, iar vânzătorul nu poate să transmită această suprafață, părțile pot negocia fie reducerea corespunzătoare a prețului, fie rezoluțiunea vânzării cumpărării."

Subliniază că, la 29.12.2020, părțile au încheiat Acordul nr. 366/20, prin care s-a stabilit în

pct. 1.6 “în cazul în care suprafața reală a bunului finalizat va fi mai mică decât cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare a Bunului imobil în construcție semnat la data de

29.12.2020, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului excedentul sumei, fiind calculat 1 (un) m.p. la suma de 635 Euro.”

Susțin reclamanții că, la 05.06.2024 cu pârâtul au semnat Actul final de primire-predare a imobilului cu planul geometric anexat. Reclamanții au atras atenția că suprafața totală conform planului geometric constituie 63,0 m.p. în aceeași zi reclamanții au înaintat pârâtului o cerere, prin care au solicitat restituirea diferenței de preț, rezultată din micșorarea suprafeței reale de la 65,05 m.p. la 63,0 m.p. Astfel, diferența constituie 2,05 m.p.* 635 euro/1 m.p. = 1301,75 Euro.

S-au adresat pîrîtei atît oficial, cît și oral pentru restituirea sumei, dar nu au primit răspuns. Reclamația i-au trimis o la 09.07.2024. Așa cum termenul de 14 zile a expirat, banii nu le-au fost achitați, începînd cu data de 20.06.2024 pîrîta este în întîrziere de plată. Solicită încasarea sumei de 1301,75 Euro, penalitatea legală de întîrziere în sumă de 989,33 euro (pct.3.1.10- 1%, perioada de întîrziere 20.06.2024 - 03.09.2024 = 76 zile; 1301,75 euro * 1% = 13,0175 euro pentru fiecare zi de întârziere 13,0175 euro * 76 zile = 989,33 euro), prejudiciul moral 10000 lei și cheltuielile d e judecată. Ulterior și-a majorat suma penalității pînă la 1353,82 euro.

în ședința de judecată reclamantul A.Ostapciuc și reprezentantul său-avocatul V.Scoric au susținut cererea de chemare în judecată d e bază și concretizate din motivele de drept și de fapt invocate în ea și au solicitat admiterea.

Reprezentantul pîrîtei SRL ’’Horus”- avocatul A.Grosu acțiunea nu a recunoscut-o și a declarat că, la data de 29.12.2020, între SRL ’’HORUS”, în calitate de Vânzător și Ostapciuc Alexandr, în calitate de Cumpărător a fost semnat contractul de vânzare- cumpărare abunului imobil în construcție, cu numărul cadastral ***** - încăperea locativă în construcție/bun viitor apartamentul nr. 222, (la moment redenumit în 503) cu suprafața proiectată de 65,05 m.p., amplasată la nivelul nr. 5 al blocului nr. 2 (B), în cadrul complexului locativ din str. *****, 1/3, mun. *****,inclusiv cota parte din condominiu-0,87 %.

Ulterior părțile au semnat și Acordul nr. 366/20 din 29.12.2020, unde în pct. 1.6. s-a indicat că, în cazul în care suprafața reală a bunului finalizat va fi mai mică decât cea indicată în contractul de vânzare- cumpărare a bunului imobil în construcție, semnat la data de 29.12.2020, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului excedentul sumei, fiind calculat 1 (un) m.p. la suma de 635 Euro."

Astfel, indică că nu sunt de acord cu alegațiile reclamanților, precum că SRL ’’HORUS” cu rea credință s-a eschivat de la restituirea diferenței de preț, rezultate din micșorarea suprafeței și nu a reacționat nicidecum la pretențiile înaintate de către reclamanți. Relatează că, SRL „HORUS” nu a refuzat să restituie reclamanților diferența de preț, rezultată din micșorarea suprafeței apartamentului, dar prin mai multe discuții telefonice avute cu d. Ostapciuc Alexandr (istoricul discuțiilor este anexat la dosar), s-a încercat negocierea soluționării problemei apărute, pe cale amiabilă. în acest sens, s-a propus reclamanților, în cazul în care doresc să mai achiziționeze un bun imobil de la SRL „HORUS” (debara, loc de parcare, apartament, etc), prin

care să compenseze și suma, care urmează a fi restituită, cu prețul pentru bunul imobil achiziționat. Li s-a explicat că, dacă nu doresc, le vor restitui banii. Reclamantul Ostapciuc Alexandr, a comunicat că ei la moment nu planifică achiziția

de careva bunuri imobile și că ar prefera să-i restituie suma pentru diferența de metraj. Atunci, de comun acord cu d. Ostapciuc Alexandr au convenit, că-i vor restitui suma de bani pentru diferența de metraj, de îndată ce aceasta sumă va fi disponibilă, dar nu mai târziu de sfârșitul linii septembrie 2024, începutul lunii octombrie 2024, fapt care a fost acceptat de către d. Ostapciuc Alexandr. La 24.09.2024 reprezentantul SRL „HORUS" l-a telefonat pe reclamant și l-a invitat să se apropie la sediul companiei, pentru a ridica suma pentru diferența de metraj. Nici la data de 24.09.2024, nici în următoarea zi Ostapciuc Alexandr nu s-a prezentat să ridice banii, iar la sunetul reprezentantului S.R.L. „HORUS" nu a mai răspuns. Mai târziu au fost telefonați de către avocatul d. Ostapciuc Alexandr, care a comunica că se vor prezenta împreună pentru a le fi restituită suma de bani. Abia la data de 01.10.2024, d. Ostapciuc Alexandr împreună cu avocatul său s-au prezentat la sediul companii pentru a ridica banii, comunicând atunci că ei au înaintat o acțiune în judecată și că pe lângă suma pentru diferența de metraj, ei mai solicită și încasarea penalităților, prejudiciul moral și cheltuielile pentru avocat. Au ridicat suma de 25 400,72 lei (echivalentul a 1301,75 euro).

Cât privește solicitarea pârâților privind încasarea din contul S.R.L. ''HORUS" a penalității în mărime de 1353,82 euro, o consideră abuzivă și ilegală, care la fel urmează a fi respinsă de către instanța de judecată, deoarece nu cade sub incidența Legii nr. 105/2003.La fel solicită și respingerea prejudiciului moral solicitat ca cerință neprobată, careva pretenții la calitatea construcției reclamanții nu au avut.

Aprecierea instanței

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

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

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

Din materialele cauzei se constată că, la data de 29.12.2020 reclamanții au încheiat cu pârâtul Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-260 . Obiectul vânzării-cumpărării constituia bunul imobil cu nr. cadastral ***** - încăperea locativă în construcție/bun viitor (apartament) nr. 222, cu suprafața proiectată de 65,05 m.p., amplasat la nivelul nr. 5 al blocului nr. 2 (B), în cadrul complexului locativ din str. *****, nr. 1/3, mun. *****, inclusiv cota parte din condominiu - 0,87% (f.d. 15-27).

Potrivit pct.3.1 din contract prețul unui metru pătrat este d e 635 EUR.

Reclamanții au achitat din start suma integrală a apartamentului cu suprafața de 65,05 m.p., fapt ce nu a fost negat d e pîrît.

In aceeași zi, la 29.12.2020, părțile au încheiat și Acordul nr. 366/20 la contract. Pct. 1.6 al acordului indică că, "în cazul în care suprafața reală a bunului finalizat va fi mai mică

decât cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare a Bunului imobil în construcție semnat la data de 29.12.2020, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului excedentul sumei, fiind calculat 1 (un) m.p. la suma de 635 Euro.”(f.d.30).

La 30 mai 2024 părțile au semnat actul final de primire-predarea imobilului (f.d.31). Reclamanții indică că după semnarea acestui act au observat că apartamentul lor nu are suprafața d e 65,05 m.p., pentru care au achitat, dar numai 63 m.p.

La 05.06.2024 reclamantul A.Ostapciuc a depus pîrîtului cerere, prin care solicită restituirea diferenței rezultate din micșorarea suprafeței reale a apartamentului (f.d.34).

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

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

Ținînd cont de faptul că pîrîta a recepționat cererea reclamantului la 5 iunie 2024, termenul pentru soluționarea cererii a expirat la 19.06.2024. Respectiv, începînd cu data de 20.06.2024 pîrîtul este în întîrziere.

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

în ședința de judecată s-a constatat că SRL ’’Horus” i-a întors reclamantului contravaloarea suprafeței locative neprezentate, numai la 01.10.2024, fapt confirmat prin dispoziția de plată nr. 504 din 01.10.2024 (f.d.5O).

Astfel, calculul penalității acceptat de instanță: suma principală restantă: 1 301,75 Euro; rata zilnică: 1% din suma principală = 13,0175 Euro/zi; perioada considerată: 20.06.2024 — 01.10.2024 (inclusiv) =104 zile (calcul incluziv aplicat de instanță în baza practicii și a înscrisurilor părților); penalitate = 13,0175 x 104 = 1 353,82 Euro.

Instanța constată că această metodă de calcul și rezultatul obținut sunt corecte în raport cu clauzele contractuale invocate și cu probele dosarului, fiind totodată rezonabile și proporționale raportat la suma principală și perioada de întârziere. Pe cale de consecință, solicitarea privind încasarea penalității în cuantumul de 1353,82 Euro se admite.

Instanța reține că, reclamanții au solicitat și plata unei sume de 10 000 lei cu titlu de prejudiciu moral, invocând tratamentul denigrator și umilitor din partea pârâtului. Pentru

admiterea unei astfel de cereri, legea impune existența unui prejudiciu moral efectiv, legătura de cauzalitate între conduita pârâtului și suferința morală invocată și probe care să susțină amploarea prejudiciului (Codul civil, dispoziții privind repararea prejudiciului moral).

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

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

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

Potrivit Hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 9 din 09 octombrie 2006 *cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează repararea prejudiciului moral,* obligația de a dovedi faptul pricinuirii prejudiciului moral (suferințe psihice sau fizice suportate) o exercită partea vătămată, de aceea în cererea despre compensarea prejudiciului moral aceasta trebuie să indice de către cine, în ce circumstanțe și în baza căror acțiuni/inacțiuni i-au fost cauzate suferințe morale (psihice) sau fizice, prin ce se manifestă acestea. Sarcina probării mărimii prejudiciului moral îi revine reclamantului și se apreciază individual pentru fiecare caz.

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

în speța de față, reclamanții nu au făcut dovada unor umilințe, suferințe morale concrete, cuantificabile sau a unei legături directe, incontestabile, între conduita pârâtului și o suferință morală de o natură și intensitate care ar justifica suma solicitată. Declarațiile părților și alte probe cu caracter aprioric nu sunt suficiente pentru stabilirea și cuantificarea prejudiciului moral la nivelul pretins.

De către reclamanți nu au fost prezentate probe veridice, admisibile, pertinente și concludente care să confirme faptul vătămării drepturilor personale nepatrimoniale privind integritatea morală, prezumție valabilă pînă la proba contrarie.

Mai mult ca atît, acest prejudiciu moral se solicită nu pentru lucrări, servicii necalitative a produsului, pentru a fi aplicabile normele Legii privind protecția consumatorului, dar pentru o neexecutare în termen a unei clauze contractuale de restituire a sumei bănești, survenită între părți după finisarea construcției bunului imobil, transmiterea în proprietate reclamanților, care nu au avut careva petenții la calitatea bunului.

în consecință, instanța conchide că, capătul de cerere privind prejudiciul moral se respinge ca neprobat și nefondat.

Mai mult ca atît în ședința de judecată s-a stabilit că, la constatarea diferenței de surafață, la depunere cererii d e către reclamanți, pîrîtul nu a refuzat de a executa

y

clauzele contractuale: le-a propus di lipsă d e bani un alt spațiu iar la primirea refuzului- 1-au rugat puțin să aștepte și i-au promis pînă la finele lunii septembrie 2024 să-i achite suma, ceea ce au și făcut. Reclamanții nu au așteptat termenul indicat și au înaintat prezenta acțiune la începutul aceliași luni. Pînă la sfîrșitul lunii reclamanții au fost telefonați de pîrît și la 01.10.2024 suma datorată le-a fost transferată. Pentru întârzierea achitării, reclamanții au solicitat încasarea penalității, pretenție care a fost admisă.

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

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

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

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

Reclamanții solicită încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 6000 lei.

Prin prisma normelor legale vizate, lunînd în considerație complexitatea cauzei, volumul de activitate prezentat și tariful indicat (conform practicii profesionale și recomandărilor de specialitate), instanța apreciază că suma este reală, necesară și rezonabilă, în consecință, se admite cererea de compensare a cheltuielilor pentru asistență juridică în sumă de 6 000 lei.

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

în baza celor expuse, în conformitate cu art. art. 94, 96, 236-241 CPC, instanța de judecată

HOTĂRĂȘTE:

Se admite acțiunea parțial.

Se încasează de la S.R.L. ’’Horus” (IDNO *****) în beneficiul lui Ostapciuc Alexandr și Ostapciuc Victoria penalitatea legală în mărime de 1353 (una mie trei sute cincizeci și trei) euro 82 eurocenți, în valută națională potrivit cursului oficial al BNM la momentul executării hotărîrii și cheltuielile d e asistență juridică 6000 (șase mii) lei.

în rest, cerința privind încasarea prejudiciului moral, se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la S.R.L.’’Horus” (IDNO *****) în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 1114 (una mie una sută paisprezece) lei.

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

Președintele ședinței, judecătorul: n-**" Nadejda Mazur