Dosarul nr.2-18346/23
2-23128339-12-2-06092023

Republica Moldova
H O T Ă R Â R E
În numele Legii

3 martie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța de judecată compusă din
Președinte de ședință, judecător Alexei Maria
Grefier Pogorlovschi Svetlana

cu participarea reprezentantului reclamantei Dovgaliuc Natalia – avocatul Sandu Serghei, în lipsa reprezentantului pârâtului SRL Promilton – fiind citat în mod legal,-

examinând în ședință publică, în sediul instanței de judecată, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Dovgaliuc Natalia împotriva SRL Promilton cu privire la executarea silită a obligației de transmitere în proprietate a încăperii nelocative, recunoașterea nulității clauzelor abuzive, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a constatat:

La 05 septembrie 2023, Dovgaliuc Natalia s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL Promilton privind executarea silită a obligației de transmitere în proprietate a încăperii nelocative, recunoașterea nulității clauzelor abuzive, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, la ***** a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare (în continuare Contract) cu rezerva proprietății, cu număr de înregistrare *****, între cumpărătorul Dovgaliuc Natalia și vânzătorul Societatea comercială ”PROMILTON” S.R.L. Obiectul contractului îl constituia bunul imobil încăpere nelocativă, (parcarea nr. P20) situat în *****, Republica Moldova, amplasat la subsol, cu suprafața de 16,02 m.p, cu număr cadastral *****. Blocul locativ este amplasat pe un teren cu suprafața totală de 0,4731 ha, acesta fiind construit de întreprinderea numită. În conformitate cu pct. 3.1. din contract, prețul total al bunului constituie 8 650,80 (opt mii șase sute cincizeci Euro 80 eurocenți) Euro, preț care la moment a fost achitat integral, fapt demonstrat prin actele anexate.

Dovgaliuc Natalia a menționat că prețul trebuia să fie achitat în rate, potrivit graficului prevăzut în pct. 3.2., 3.3., și 3.4., din contract. Punctul 3.3. și subpunctele acestuia stabilesc limitele achitărilor, corespunzător edificării blocului locativ sau derulării lucrărilor de construcție, respectiv aceste limite nu pot fi depășite fiindcă sunt stabilite imperativ prin norme introduse în Codul civil. Potrivit pct. 3.4. din contract este stabilită obligația în sarcina Vânzătorului de a informa Cumpărătorul despre scadența plăților curente, ultimul fiind obligat să facă plata în termen de 3 (trei) zile din data primirii notificării, astfel efectuarea plății fiind condiționată de primirea unei notificări de către cumpărător, asemenea Notificări din partea Vânzătorului în adresa Cumpărătorului nu au parvenit. Potrivit pct. 7.3. din contract, Vânzătorul este obligat să dea în exploatare blocul locativ și să transmită încăperea în proprietatea cumpărătorului conform actului de predare-primire până la data de 30 decembrie 2020 (trei zeci decembrie anul două mii două zeci). Această obligație nu a fost executată de Vânzător, iar până la moment parcarea nr. 20 nu a fost transmisă în proprietatea Cumpărătorului.

Reclamanta a accentuat că, la 26 iulie a fost expediată în adresa d-nei Natalia Dovgaliuc o declarație de rezoluțiune-unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății enunțat. Potrivit declarației, se invocă că din suma integrală a fost achitată doar suma de 4147,40 euro, ultima achitare fiind efectuată la 31 decembrie 2022, în sumă de 1121,63 euro, astfel în asemenea mod fiind modificat termenul de executare a obligațiilor de plată sau cel puțin creditorul obligației a acceptat executarea în asemenea condiții, respectiv nu a invocat careva obiecții sau pretenții la termenul de executare, ceea ce din nou indică la modificarea termenului de executare a obligațiilor de plată. Concomitent, prin declarația înaintată a fost pretinsă achitarea unei penalități contractuale, nefiind indicat temeiul acestei penalități, perioada și modalitatea de calculare.

Consideră că penalitatea pretinsă este una abuzivă și fără temei, clauza respectivă este una abuzivă, care nu a fost negociată individual, și nu poate produce efecte juridice, fiind vădit abuzivă și care are un caracter disproporționat. În asemenea mod, constată că în contractul de vânzare-cumpărare descris au fost incluse mai multe clauze abuzive, iar în temeiul acestora nu poate fi pretinsă nici o prestație, acestea fiind elaborate în detrimentul consumatorului.

Reclamanta susține indică, potrivit art. 1069 a in. (1) din Codul civil, clauza propusă de una dintre părți nu este negociată individual dacă cealaltă parte nu a putut să-i influențeze conținutul, în special deoarece aceasta s-a elaborat anticipat, indiferent că face parte din clauze standard sau nu. Alin. (2) al aceluiași articol stipulează, dacă una dintre părți propune celeilalte părți să selecteze din mai multe clauze, clauza nu se consideră negociată individual doar pentru că cealaltă parte a selectat din clauzele propuse. Alin. (3) al aceleiași norma stabilește, dacă o clauză a fost propusă ca parte a unor clauze standard, se prezumă că ea nu a fost negociată

individual. Alin. (4) al aceluiași articol incumbă, în contractul dintre un profesionist și un consumator se prezumă că: a) clauzele au fost propuse de către profesionist; b) clauzele nu au fost negociate individual. Potrivit prev. art. 1072 alin. (l) 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.

În conformitate cu prevederile art. 1076 alin. (1) din Codul civil, clauza abuzivă este lovită de nulitate absolută, și acestea nu pot produce efecte juridice. Alin. (2) prevede, această nulitate de protecție operează doar în măsura în care anularea clauzei avantajează partea care nu a propus clauza abuzivă, condiția respective este îndeplinită, fiindcă anularea clauzelor respective avantajează consumator stabilește, în cazul în care partea care instanța de judecată este obligată să invoce nulitatea din oficiu. Dispozițiile art. 1076 se aplică în mod corespunzător clauzelor vădit abuzive. Potrivit art. 1077 alin. l, pct. 6, din Codul civil, sânt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual și au ca obiect sau efect: solicitarea de la consumatorul care nu și-a executat obligația fără justificare a unei penalități disproporționate în raport cu prejudiciul cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale.

Astfel, reclamanta a declarat că faptul achitării bunului imobil contractat se dovedește prin Ordinul de plată nr. ***** și Ordinului de încasare a numerarului nr. *****din aceiași dată. Potrivit prev. art. 6, lit. b din Legea nr. 105 din 13.03.2003, privind protecția consumatorilor, orice consumator are dreptul la protecție împotriva riscului de a achiziționa un produs, un serviciu care ar putea să-i afecteze viața, sănătatea, ereditatea sau securitatea ori să-i prejudicieze drepturile și interesele legitime.

Reclamanta a solicitat admiterea acțiunii integral și a întemeiat acțiunea pe prevederile art.art. 858, 861, 873, 874, 901, 1108, 1117, 1126 Cod civil, art.art. 5, 7, 166, 167, 174, 175, 177 Cod de procedură civilă, art.art. 1,5,6,9, 18, 18^5, 31, 32 al Legii privind protecția consumatorilor.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei Dovgaliuc Natalia, avocatul Sandu Serghei a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia. (f.d.48)

La 28 mai 2024 reprezentantul pârâtului SRL Promilton a depus în ședința de judecată referință la cerere de chemare în judecată înaintată de Dovgaliuc Natalia, comunicând instanței de judecată că, prin Contractului nr. ***** din ***** de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății a bunului imobil (Contract), „Promilton” SRL s-a obligat să construiască și să predea în proprietate Dovgaliuc Natalia încăperea nelocativă, parcarea nr. P20, cu suprafața de 16,02 m.p., nr. cadastral ***** și a 0.20% din partea în condominiu, situat în *****. Dovgaliuc

Natalia, în calitate de cumpărător, s-a obligat să achite prețul în mărime 8 650.80 EUR conform graficului de plăți stabilit în pct. 3.2. din Contract.

Pârâtul a declarat că, potrivit pct. 3.2.7 din Contract, ultima tranșă a prețului urma a fi plătită cel târziu la 10 decembrie 2021. La data expedierii declarației de rezoluțiune din 26 iulie 2023, Dovgaliuc Natalia a achitat doar 4147.40 EUR. Datoria de bază era de 4 503.40 EUR, iar penalitățile aferente în mărime de 21 569.99 EUR,

SRL Promilton a menționat că, potrivit pct. 10.9. din Contract „Rezoluțiunea contractului se va efectua cu condiția preavizării celeilalte părți cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile înainte.” Astfel, Dovgaliuc Natalia a fost informată că dacă nu achită datoria restantă și penalitățile de întârziere - Contractul va fi rezolvit de plin drept. Calculul penalităților a fost prezentat cumpărătorului și anexat la materialele cauzei.

Pârâtul susține că, ca răspuns, reprezentantul lui Dovgaliuc Natalia - avocatul Sandu Serghei a înaintat cerere prealabilă din 07 august 2023, exprimând dezacordul cu faptul calculării penalităților și cuantum.

Totodată, pârâtul a precizat că în cadrul ședinței comune din 09 august 2023 între reprezentanții părților Contractului nu s-a agreat o soluție privind situația de neexecutare al Contractului. A fost luat termen până la 11 august 2023, pentru a afla poziția lui Dovgaliuc Natalia pe caz.

SRL Promilton a indicat că, tot la 11 august 2023, de către cumpărător a fost făcută o plată în mărime de 88 184 lei (echivalentul la 4 508.50 EUR) în folosul „Promilton” SRL, cu destinația „Plata conform contractului de vânzare cumpărarea (Parcare *****)”.

Pârâtul a declarat că, totuși, la expirarea termenului acordat, Dovgaliuc Natalia nu a achitat toate sumele datorate. Aceasta face să opereze rezoluțiunea Contractului deplin drept din data de 13 august 2023, conform declarației de rezoluțiune. Mai mult, ultima plată în mărime de 88 184 lei (echivalentul la 4 508.50 EUR) a fost îndreptată spre stingerea parțială a penalităților. În conformitate cu art. 875 alin. (6) Cod civil, „În cazul obligației pecuniare, indiferent de imputația indicată de debitor, plata efectuată de către debitor se va imputa, în primul rând, cheltuielilor, în al doilea rând, dobânzii și altor prestații și, la urmă, sumei de bază (capitalului), dacă creditorul nu face o imputație diferită.” Astfel, Dovgaliuc Natalia urma să mai achite penalități în mărime de 17 061.49 EUR și datoria de bază în mărime de 4 503.40 EUR. Ca efect al rezoluțiunii, părțile Contractului urmau să își restituie prestațiile. Dovgaliuc Natalia urma să solicite radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării provizorii existente în folosul său asupra bunului imobil - încăpere nelocativă, parcarea nr. P 20, cu suprafața de 16,02 m.p., nr. cadastral ***** și a 0.20% din partea în condominiu.

SRL Promilton a menționat că, totodată, potrivit pct. 10.6. din Contract, „Rambursare către Cumpărător a mijloacelor bănești în caz de rezoluțiune a contractului potrivit pct. 10.4. sau 10.5. din prezentul Contract se efectuează de către Vânzător în termen de 30 de zile bancare din ziua semnării a unui nou contract de vânzare-cumpărare a încăperii ce formează obiectul prezentului contract, cu reținerea cheltuielilor administrative în de 10% (zece procente) din prețul total al încăperii.” Astfel, pentru a preveni cheltuieli suplimentare, Dovgaliuc Natalia a fost chemată să agreeze rectificarea Registrului bunurilor imobile, printr-o declarație autentificată notarial sau prin prezentarea la Departamentul cadastru al I.P. ”Agenția Servicii Publice", alături de reprezentanții Promilton SRL. Ulterior, va putea fi stabilită ordinea de restituire a prestațiilor în baza Contractului.

Totodată, pârâtul a precizat că solicitarea de a soluționa amiabil litigiul a fost respinsă, iar reclamanta Dovgaliuc Natalia a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Pârâtului Promilton SRL, solicitând: 1.Executarea silită a obligației pârâtei, de transmitere în proprietatea reclamantei, a încăperii nelocative, parcarea nr. P20, amplasată în *****, cu număr cadastral *****. 2. Recunoașterea nulității punctelor 3.2. (integral), 10.5., 10.6., 11.3., din contractul de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. ***** din ***** cu titlu de clauze abuzive. 3.Compensarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.” Consideră pretențiile ca neîntemeiate, iar acțiunea pasibilă de respingere.

Cu referire la nulitatea clauzelor Contractului, pârâtul indică că, pretinde reprezentantul reclamantului că graficul de plată a prețului cuprins în pct. 3.2 are caracter abuziv și solicită recunoașterea nulității lui, fără a aduce un alt argument în afara faptului că ,,punctul 3.3. și subpunctele acestuia stabilesc limitele achitărilor, corespunzător edificării blocului locativ sau derulării lucrărilor de construcție, respectiv aceste limite nu pot fi depășite, fiindcă sunt stabilite imperativ prin norme introduse în Codul civil. Nu este indicat care normă introdusă în codul civil ar duce la nulitatea graficului de plată a prețului, ceea ce nu îndeplinește cerința de a include în cererea de chemare în judecată circumstanțele de drept pe care reclamantul își întemeiază pretențiile", cerință cuprinsă de art. 166 alin.(2) lit. e) Cod de procedură civilă.

SRL Promilton susține că, graficul de plată a prețului conform pct. 3.2. din Contract era stabilit în rate, într-un mod ce nu dezavantajează cumpărătorul și nici nu-i exclude ori limitează drepturile, ci din contra - îi permite să facă achitările chiar și după data dării în exploatare a construcției (30 decembrie 2020). Construcția a fost dată în exploatare, însă Dovgaliuc Natalia nu a achitat prețul integral nici după data-limită prevăzută de pct. 3.2.7 din Contract, adică la 10 decembrie 2021.

Pârâtul menționează că, reprezentantul reclamantului solicită constatarea nulității clauzelor care îi sunt favorabile propriului client și prin aceasta- potențial mărește numărul zilelor de întârziere și suma penalităților.

La fel indică că, în continuare, solicită reprezentantul reclamantului constatarea nulității clauzei 10.5. și 10.6., care stabilesc că „Contractul poate fi rezoluționat în mod unilateral la inițiativa Vânzătorului, în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiilor contractuale sau a termenelor de achitare a prețului cu întârziere mai mult de 45 (patruzeci și cinci) zile calendaristice de la scadență." și „Rambursarea către Cumpărător a mijloacelor bănești în caz de rezoluțiune a contractului potrivit p. 10.4. sau 10.5. din prezentul Contract se efectuează de către Vânzător în termen de 30 (treizeci) zile bancare din momentul semnării a unui nou contract de vânzare-cumpărare a încăperii ce formează obiectul prezentului contract, cu reținerea cheltuielilor administrative în mărime de 10% (zece procente) din prețul total al încăperii.” Clauzele sunt în corespundere cu prevederile art. 915 Cod civil: „Rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.” Părțile au stabilit în Contract că întârzierea mai mult de 45 (patruzeci și cinci) zile calendaristice de la scadență este o încălcare esențială ce dă drept la rezoluțiune pentru neexecutare. La fel, părțile au stabilit ordinea de restituire a prestațiilor în caz de rezoluțiune pentru neexecutare din partea cumpărătorului.

De asemenea, conform art. 901 alin. (1) Cod civil, „Atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: /../d) să recurgă la rezoluțiunea contractului;” Iar potrivit art. 915 Cod civil, „Rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.”

Potrivit principiului libertății contractuale, consfințit de art. 993 Cod civil, „(2) Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. (3) Cu excepția cazului în care se prevede în mod expres contrariul sub sancțiunea nulității, părțile contractante pot, prin contract, să deroge de la acele dispoziții cuprinse în prezenta carte care se referă la drepturile, obligațiile și alte efecte juridice produse de contract, inclusiv distribuirea riscurilor." Părțile au stabilit în mod liber conținutul Contractului, fiindu-le explicat de notar prevederile contractuale, fapt pentru care au semnat.

Potrivit art. 1072 alin. (1) 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." Reclamantul, în încălcarea obligației de probațiune conform art. 118 CPC, nu a demonstrat în vreun fel că clauzele dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul.

Cumpărătorul urma să își execute cu bună-credință obligațiile de plată a prețului, așa cum o impune prevederile art. 858 alin. (2) Cod civil: „Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit." Acum, reclamantul încearcă să eludeze consecințele propriei neexecutări prin invocarea declarativă a caracterului abuziv.

Pârâtul susține că, caracterul abuziv al clauzelor nu poate fi invocat doar fiindcă clauzele nu îi convin unei părți. Potrivit art. 1075 Cod civil, „(1) La evaluarea caracterului abuziv al unei clauze contractuale în sensul art. 1072 alin. (1), art. 1073 și 1074 se va ține cont de: a) respectarea obligației de transparență prevăzută la art. 1071; b) natura obiectului contractului; c) circumstanțele determinante în cadrul încheierii contractului; d) celelalte clauze contractuale; și e) clauzele cuprinse în orice alt contract de care depinde contractul.

(2) Evaluarea caracterului abuziv al clauzelor nu poate să se refere la obiectul contractului și nici la caracterul adecvat al prețului sau al remunerației, pe de o parte, față de bunurile, lucrările sau serviciile furnizate în schimbul acestora, pe de altă parte, în cazul în care s-a respectat obligația de transparență, prevăzută la art. 1071. Obiectul contractului și raportul dintre preț și calitate pot fi luate în considerare la evaluarea caracterului abuziv al celorlalte clauze contractuale"

SRL Promilton menționează că, invocarea caracterului abuziv al pct. 11.3. din Contract, care stabilește penalități de întârziere - este neavenită. Potrivit art. 947 Cod 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). /../ (4) Părțile pot conveni asupra unei penalități mai mari decât prejudiciul".

Pârâtul susține că, în orice caz, reducerea clauzei penale poate avea loc cazuri excepționale, luându-se în considerare toate împrejurările și doar dacă este disproporționat de mare, așa cum prevede art. 953 alin. (1) Cod civil. Însă, în orice caz penalitatea nu poate fi redusă sub mărimea dobânzii legale de întârziere, prevăzută de art. 942 Cod civil. Astfel, chiar dacă Reclamantul nu recunoaște mărimea penalității contractuale, acesta oricum nu poate pretinde că a achitat toate sumele datorate prin Contract pentru a putea cere predarea încăperii în proprietate.

Cu referire la transmiterea dreptului de proprietate, pârâtul indică că, reclamantul solicită să-i fie transmis dreptul de proprietate asupra încăperii ce constituie obiect al Contractului, chiar dacă Contractul a fost rezoluționat. Această solicitare nu a fost și nu poate fi satisfăcută, inclusiv deoarece nu au fost întrunite condițiile pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra încăperii. Potrivit pct.

8.2. din Contract, „Predarea lucrărilor și transmiterea încăperii se efectuează în baza actului de primire-predare. După finalizarea lucrărilor de construcții și achitarea a cel puțin a 95% (nouăzeci și cinci procente) din prețul total de către Cumpărător, Vânzătorul anunță Cumpărătorul despre data întocmirii actului primire-predare a încăperii."

SRL Promilton invocă că, la data înaintării reclamațiilor din 07 august 2023 și din 22 august 2023 de către reprezentantul reclamantului privind transmiterea dreptului de proprietatea asupra încăperii - prețul total nu era achitat. O parte din plățile efectuate de Reclamant au fost imputate pentru stingerea penalității contractuale. În conformitate cu art. 875 alin. (6) Cod civil ” în cazul obligației pecuniare, indiferent de imputația indicată de debitor, plata efectuată de către, debitor se va imputa, în primul rând, cheltuielilor, iar în al doilea rând dobânzii și altor prestații și, la urmă, sumei de (capitalului), dacă creditorul nu face o imputație diferită.” Astfel, Dovgaliuc Natalia urma să mai achite penalități în mărime de 17 061.49 EUR și datoria de bază în mărime de 4 503,40 EUR. Astfel, deoarece exista o restanță, predarea lucrărilor și transmiterea încăperii nicidecum nu putea avea loc.

Pârâtul menționează că, este eronată afirmația reprezentantului reclamantului, conform căreia „în asemenea mod fiind modificat termenul de executare a obligațiilor de plată sau cel puțin creditorul obligației a acceptat executarea în asemenea condiții, respectiv nu a invocat careva obiecții sau pretenții la termenul de executare, ceea ce din nou indică la modificarea termenului de executare a obligațiilor de plată. „Promilton” SRL nu a acordat un termen de grație sau scutiri de la obligațiile contractuale. Pârâtul „Promilton” SRL nu a acceptat derogarea de la prevederile Contractului și nici nu a modificat graficul de plată a prețului. Conform pct. 13.2. al Contractului, acesta poate fi modificat doar în aceeași formă în care a fost încheiat, adică în formă autentică - iar o atare modificare nu există.

Cu referire la cheltuielile de asistență juridică, art. 94 CPC „Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată." Astfel, și această pretenție va fi respinsă ca urmare a respingerii pretențiilor principale.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului SRL Promilton, avocatul Vladislav Roșca fiind citat în mod legal nu s-a prezentat.

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial acțiunea înaintată de Dovgaliuc Natalia, reieșind din următoarele considerente**.**

Din materialele cauzei se constată că, la 19 decembrie 2019 între Promilton SRL și Dovgaliuc Natalia a fost încheiat contractul de vânzare- cumpărare cu

rezerva proprietății, prin care vânzătorul se obligă să construiască și să predea în proprietatea cumpărătorului încăperea nelocativă – parcarea nr. P20, amplasată la subsol, cu suprafața de 16,02 (șaptesprezece virgula 02/100) m.p. situată în ***** R. Moldova număr cadastral ***** din bunurile imobiliare comune în condominiu. (f.d. 7)

Potrivit pct. 3.1 al aceluiași contract, prețul total al încăperii constituie 8 650,80 Euro, reieșind din prețul 1 (unui) m.p. de 540 (cinci sute patruzeci) Euro, ceea ce la data autentificării prezentului contract constituie 166 687 lei potrivit cursului oficial al BNM. Părțile contractante, declarând că prețul menționat este prețul real al imobilului. Notarul le-a explicat conținutul art. 31 al Legii privind procedura notarială și ne asumăm toate consecințele ce decurg din aceasta. (f.d. 8);

Conform pct. 3.2. prețul indicat în p. 3.1. al prezentului contract a fost stabilit de comun acord și urma a fi achitat de către Cumpărător Vânzătorului conform următorului grafic:

3.2.1. până la data de 25 decembrie 2019 (douăzeci și cinci decembrie, anul două mii nouăsprezece) echivalentul în lei a 500 (cinci sute) Euro;

3.2.2. până la data de 10 aprilie 2020 (zece aprilie, anul două mii douăzeci) — echivalentul în lei a 1360 (o mie trei sute șaizeci) Euro;

3.2.3. până la data de 10 august 2020 (zece august, anul două mii douăzeci) — echivalentul în lei a 1360 (o mie trei sute șaizeci) Euro;

3.2.4. până la data de 10 decembrie 2020 (zece decembrie, anul două mii douăzeci) — echivalentul în lei a 1360 (o mie trei sute șaizeci) Euro;

3.2.5. până la data de 10 aprilie 2021 (zece aprilie, anul două mii douăzeci și unu) echivalentul în lei a 1360 (o mie trei sute șaizeci) Euro;

3.2.6. până la data de 10 august 2021 (zece august, anul două mii a 1360 (o mie trei sute șaizeci) Euro.

3.2.7. până la data de 10 decembrie 2021 (zece decembrie, anul două mii a 1350, 80 (o mie trei sute cincizeci Euro, 80 eurocenți) Euro. (f.d. 8)

La fel potrivit contractului menționat, în pct. 10.5. și 10.6 este indicat că, contractul poate fi rezoluționat în mod unilateral la inițiativa vânzătorului, în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligațiilor contractuale sau a termenelor de achitare a prețului cu întârziere mai mult de 45 (patruzeci și cinci) zile calendaristice de la scadență.

Rambursarea de către Cumpărător a mijloacelor bănești în caz de rezoluțiune a contractului potrivit p.10.4 sau 10.5 din prezentul Contract se efectuează de către Vânzător în termen de 30 (treizeci) zile bancare din momentul semnării a unui nou contract de vânzare cumpărare a încăperii ce formează obiectul prezentului contract, cu reținerea cheltuielilor administrative în mărime de 10 % (zece procente) din prețul total al încăperii. (f.d. 11)

Conform pct. 11.3 al contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății este indicat că pentru neachitarea plăților în termenii stabiliți de prezentul contract, cumpărătorul achită vânzătorului o penalitate în mărime de 0,5% (zero virgulă cinci zecimi) din mărimea penalităților datorate pentru fiecare zi de întârziere. (f.d. 11)

La 26 iulie 2023, reprezentantul Promilton SRL, a expediat către Dovgaliuc Natalia o declarație de rezoluțiune a contractului de vânzare- cumpărare cu rezerva proprietății prin care i-a solicitat să achite integral în folosul Promilton SRL datoria scadentă în mărime de 4 503,40 EUR și penalitățile în mărime de 21 569,99 EUR, în termen de 15 zile de la recepționarea declarației. Totodată este indicat că Promilton SRL a decis să recurgă la rezoluțiunea contractului în ordinea prevăzută de pct. 10.5. (f.d. 13)

Avocatul Sandu Serghei, reprezentantul Nataliei Dovgaliuc la 07 august 2023 s-a adresat către Promilton SRL cu cerere prealabilă. (f.d.14)

Potrivit informației din 14 august 2023, Promilton SRL a solicitat reclamantului să agreeze rectificarea Registrului bunurilor imobile, printr-o declarație autentificată notarial sau prin prezentarea la Departamentul Cadastral al I.P,, Agenția Servicii Publice" alături de reprezentații Promilton SRL. Ulterior fiind posibilă stabilirea ordinii de restituire a prestațiilor în baza contractului. (f.d.15)

La 22 august 2023, avocatul Sandu Serghei, reprezentantul Nataliei Dovgaliuc a expediat către Promilton SRL o notificare (reclamație) prin care a respins notificarea din 14 august 2023 și a solicitat ca în termeni proximi să execute obligațiile contractuale de dare în exploatare a blocului locativ, transmiterea în proprietate a încăperii nelocative (parcării P20) cu suprafața de 16.02 m.p. nr. cadastral ***** situat în blocul locativ din strada *****. (f.d.16)

Conform art. 10 alin. (1) Cod 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.

Conform art. 1108 alin. (1) Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Examinând în fond litigiul dedus judecății, instanța reține că, la *****, între părți a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății (nr. *****), având ca obiect încăperea nelocativă – parcarea nr. P20, situată în *****, cu suprafața de 16,02 m.p., identificată prin nr. cadastral *****.

Din înscrisurile prezentate la dosar (ordinul de plată nr. ***** și ordinul de încasare a numerarului nr. *****din aceeași dată, precum și plata din 11 august 2023 în valoare de 88.184 MDL), rezultă că reclamanta a achitat integral prețul

convenit – 8.650,80 euro – fapt recunoscut parțial chiar de pârât în cadrul procedurii prealabile.

Chiar dacă pârâtul susține că sumele au fost imputate pentru stingerea penalităților, potrivit art. 875 alin. (6) Cod civil, imputația sumei plătite de debitor în cazul unei obligații pecuniare se face, în lipsa unei indicații din partea creditorului, mai întâi pentru cheltuieli, apoi pentru dobânzi și penalități, și abia în ultimul rând pentru suma de bază. Or, în prezenta cauză, nu rezultă că pârâtul a făcut o imputație expresă și anterioară notificării.

În plus, art. 858 alin. (2) Cod civil impune ca obligația să fie executată cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Această obligație incumbă ambelor părți. Refuzul nejustificat al pârâtului de a transmite în proprietate bunul achitat integral contravine principiului bunei-credințe consacrat de art. 10 Cod civil și încalcă dreptul reclamantei la executarea exactă a prestației asumate.

Potrivit pct. 8.2 din contract, transmiterea bunului are loc după achitarea a cel puțin 95% din preț. Reclamanta a făcut dovada acestei achitări prin plata din 11 august 2023 în valoare de 88.184 lei). Prin urmare rezultă că sunt întrunite toate condițiile pentru executarea silită a obligației de transmitere a proprietății, în temeiul art. 901 alin. (1) lit. a) Cod civil și art. 1084 Cod civil.

Cu privire la solicitarea privind declararea caracterului abuziv al pct. 11.3 din contract – penalitatea de 0,5%/zi, instanța reține:

Conform art. 1072 alin. (1) Cod civil, într-un contract între un profesionist și un consumator, clauza care nu a fost negociată individual și care este propusă de profesionist se consideră abuzivă dacă dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul.

În speță, instanța constată că, contractul a fost încheiat între o societate comercială cu profil imobiliar (profesionist) și o persoană fizică (consumator), fiind deci aplicabil regimul de protecție a consumatorului.

Conform art. 1077 alin. (1) pct. 6 Cod civil, sunt considerate abuzive clauzele care solicită de la consumatorul care nu și-a executat obligația fără justificare o penalitate disproporționată în raport cu prejudiciul cauzat.

Instanța menționează că, clauza din pct. 11.3 prevede o penalitate de 0,5%/zi, ceea ce ar duce la o penalitate anuală de peste 180% din suma restantă, fără o justificare în privința proporționalității prejudiciului. Această penalitate excesivă depășește cu mult orice prejudiciu rezonabil anticipat și contravine principiului echității contractuale (art. 993 și art. 10 Cod civil), dar și art. 953 alin. (1) Cod civil, care permite reducerea penalității dacă este disproporționată.

Totodată, art. 1076 Cod civil prevede că o clauză abuzivă este lovită de nulitate absolută, iar această nulitate poate fi invocată din oficiu de instanță, în măsura în care avantajul este în favoarea consumatorului. În prezenta speță,

constatarea caracterului abuziv al penalității din pct. 11.3 este în interesul direct al consumatorului și justificată de dezechilibrul vădit creat în defavoarea acestuia.

Cu privire la celelalte clauze contractuale – pct. 3.2, 10.5, 10.6, instanța reține următoarele.

Reclamanta solicită constatarea nulității pct. 3.2 (graficul de plată), 10.5 (rezoluțiunea pentru neexecutare) și 10.6 (restituirea cu reținerea a 10%) din contract, calificându-le drept abuzive.

Astfel, instanța menționează că:

Pct. 3.2 stabilește un grafic de plată convenit de părți, fără a impune penalități sau constrângeri excesive; această clauză reflectă o modalitate rezonabilă de executare a obligației de plată, iar reclamanta a beneficiat de această eșalonare;

Pct. 10.5 se referă la rezoluțiunea pentru neexecutare în caz de întârziere de peste 45 zile, dispoziție permisă de art. 915 și art. 901 alin. (1) lit. d) Cod civil, care consacră dreptul creditorului de a rezoluționa contractul pentru neexecutare esențială;

Pct. 10.6 stabilește un mecanism de restituire a prestațiilor, condiționat de revânzarea bunului și reținerea a 10% cheltuieli administrative. Deși poate părea oneros, nu a fost demonstrat că această clauză a fost aplicată efectiv sau că ar fi fost abuzivă.

Prin urmare, în lipsa unor probe concludente care să demonstreze că aceste clauze dezavantajează considerabil consumatorul, nu se poate reține caracterul abuziv al pct. 3.2, 10.5 și 10.6.,așadar aceste pretenții urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Cu privire la cheltuielile de judecată

În conformitate cu art. 94 Cod de procedură civilă, partea care a pierdut procesul poate fi obligată la plata cheltuielilor de judecată.

Întrucât cererea a fost admisă parțial, iar partea reclamantă nu a demonstrat toate pretențiile formulate, nu a prezentat înscrisuri justificative cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, această cerere urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.art.238-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Dovgaliuc Natalia împotriva SRL Promilton cu privire la executarea silită a obligației de transmitere în proprietate a încăperii nelocative, recunoașterea nulității clauzelor abuzive, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă SRL Promilton să transmită în proprietatea lui Dovgaliuc Natalia încăperea nelocativă, parcarea nr. p20 amplasată în *****, cu nr. cadastral *****.

Se constată caracterul abuziv al pct. 11.3 din contractul de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. ***** din *****, încheiat între SRL Promilton și Dovgaliuc Natalia, ce reglementează penalitatea în mărime de 0,5 % din mărimea plăților datorate pentru fiecare zi de întârziere.

În rest, pretențiile cu privire la recunoașterea nulității clauzelor abuzive a pct. pct. 3.2, 10.5 și 10.6, precum și cererea de compensare a cheltuielilor de judecată se resping, ca neîntemeiate.

Hotărârea cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președinte de ședință,
judecător Alexei Maria