Partea introductivă
Dosarul nr.2-8077/24
2-24064722-12-2-14062024-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 iunie 2026 *****

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele de şedinţă, judecătorul Svetlana Cușnir
grefierul Mihaela Duducal

examinând, în sediul instanţei, în şedinţă publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ceban Dumitru către SRL ,Acces Imobil Grup", intervenient accesoriu Comisia Națională a Pieței Financiară, cu privire la constatarea nulității clauzelor contractuale, restituirea prestației și încasarea prejudiciilor,

Partea descriptivă

a c o n s t a t a t:

La 14 iunie 2024, Ceban Dumitru a depus o cerere de chemare în judecată către
SRL ,Acces Imobil Grup", intervenient accesoriu Comisia Națională a Pieței Financiară, cu privire la constatarea nulității clauzelor contractuale, restituirea prestației și încasarea prejudiciilor.

În motivarea cererii, a indicat că „Acces Imobil Grup" SRL, se prezintă pe piața Republicii Moldova, ca fiind un profesionist care prestează servicii de consultanță și intermediere la încheierea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a imobilelor, atât pentru potențialii cumpărători, cât și pentru potențialii vânzători, garantând valori ca: profesionalismul, eficiența serviciilor și atenția pentru clienți.

Reclamantul, Ceban Dumitru, a susținut că, având scopul achiziționării unui bun imobil, a consultat ofertele de vânzare a imobilelor afișate pe pagina web a „Acces Imobil Grup" SRL, pentru care agenția presta servicii de intermediere, contactând prestatorul, cu intenția de a procura un anumit imobil din anunțurile publicate, ca urmare a selectării uneia dintre ofertele plasate de „Acces Imobil Grup" SRL pe pagina sa web la 19 mai 2021, între Ceban Dumitru în calitate de beneficiar și „Acces Imobil Grup" SRL, a fost încheiat contractul de consultanță și servicii imobiliare nr.196.

Potrivit pct. 2.1. din contract, obiectul prezentului contract îl constituie prestarea serviciilor de consultanță pentru identificarea și selectarea ofertelor de vânzare de către prestator în favoarea beneficiarului.

Din pct. 2.2. al contractului, care stabilește caracteristicile tehnice ale bunului imobil pentru cumpărare, părțile au identificat drept ofertă pentru realizarea obiectului contractului, apartamentul nr. *****al blocului locativ din *****, **********

Conform pct. 4.1., 4.2 ale contractului, beneficiarul, în conformitate cu prevederile prezentului contract, se obligă și este de acord să achite integral remunerația stabilită pentru serviciile de consultanță, în mărime de 1000 euro, sumă care se include în prețul total de vânzare, stabilit în anexa nr. 1 la prezentul contract, în cazul încheierii tranzacției. Remunerația pentru serviciile executate de către prestator în adresa beneficiarului se achită la data semnării actului de predare-primire a serviciilor.

Potrivit pct. 2.2. al anexei nr. 1, la contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** intitulată „act de predare-primire", prețul de vânzare este de 68 500 euro.

Actul de predare-primire în cauză probează faptul că beneficiarul Ceban Dumitru a achitat în beneficiul prestatorului „Acces Imobil Grup" SRL remunerația pentru serviciile de consultanță ce urmau a fi prestate de către acesta, în mărime de 1000 euro.

Termenul de valabilitate al contractului, înserat în clauza contractuală de la pct. 5.1. al contractului, a fost stabilit de părți până la data de 19.06.2021.

Pct. 5.3. și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. *****prevăd anumite condiții și, în dependență de acestea, soarta remunerației prevăzută la pct. 4.1., în două situații distincte, care se exclud reciproc și anume:

1. în cazul în care beneficiarul va refuza încheierea tranzacției asupra bunului identificat de prestator și acceptat de beneficiar, valoarea remunerației nu se va restitui.

2. în cazul în care tranzacția asupra bunului identificat de prestator și acceptat de beneficiar nu va avea loc din vina potențialului vânzător, remunerația indicată în pct. 4.1. din prezentul contract va fi restituită beneficiarului în valoare deplină.

Reclamantul, Ceban Dumitru, a precizat că nu a refuzat vreodată încheierea tranzacției asupra bunului identificat. În scopul cumpărării căruia a fost încheiat contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. *****- apartamentul nr. *****al blocului locativ din *****, *****, a avut intenția reală, dar și convingerea că va cumpăra acest imobil, la cererea sa, de către SRL „Appraiser Imobil" fiind întocmit raportul de evaluare nr. 26/05/21 din 26.05.2021, prin care a fost evaluat bunul imobil - apartamentul nr. *****al blocului locativ din *****, *****, or, pentru achitarea acestuia, beneficiarul, la fel, fiind consultat de reprezentantul

prestatorului, a apelat la BC „Eximbank” SA, în vederea obținerii unui credit ipotecar pentru o parte din prețul apartamentului.

A comunicat că, în interiorul termenului de valabilitate al contractului (19.06.2021), mai exact după primele zile ale lunii iunie, specialistul imobiliar ***** reprezentant al prestatorului, a comunicat beneficiarului că tranzacția de vânzare-cumpărare a imobilului identificat - apartamentul nr. *****al blocului locativ din *****, *****, nu mai poate avea loc, dat fiind faptul că proprietarul l-a vândut deja unei alte persoane**.**

A susținut că, specialistul imobiliar Vladimir Crețu a prezentat beneficiarului alte oferte de vânzare a apartamentelor, expuse în mediul online, expediindu-i link-uri cu anunțuri despre vânzarea acestora. Aceste circumstanțe se probează prin conversațiile dintre reprezentantul prestatorului „Acces Imobil Grup” SRL, specialistul imobiliar Vladimir Crețu și soția beneficiarului Ceban Dumitru, Ceban Olga, din aplicația Viber, în care are loc discuția dintre ultimii doi pe marginea ofertelor noi prezentate de reprezentantul prestatorului. Niciuna din ofertele prezentate de reprezentantul prestatorului „Acces Imobil Grup” SRL nu corespundeau caracteristicilor de care s-a ghidat beneficiarul atunci când a ales, drept opțiune de cumpărare a imobilului, apartamentul nr. *****al blocului locativ din *****, *****, din care considerente, nu s-a ajuns la cumpărarea vreunui imobil din cele prezentate ulterior.

A relevat că contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. 196 din 19.05.2021, a fost încheiat între „Acces Imobil Grup” SRL și Ceban Dumitru pentru prestarea serviciilor de intermediere practic a procesului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. *****al blocului locativ din *****, *****. Or, la momentul semnării actului juridic în cauză era certă alegerea beneficiarului în privința imobilului pe care intenționa să-l procure, dovadă a acestui fapt fiind descrierea expresă a imobilului respectiv în contract. Ceban Dumitru a avut un termen de până la 19.06.2021 pentru a procura apartamentul nr. *****al blocului locativ din *****, *****. Nici în interiorul acestui termen, nici după expirarea lui, Ceban Dumitru nu a refuzat încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului identificat - apartamentul nr. ***** odăi, cu suprafața de ***** al blocului locativ din *****. *****. Tranzacția asupra bunului identificat - apartamentul nr. ***** odăi, cu suprafața de 71.8 m.p.. situat la et. 5 al blocului locativ din *****. *****. nu a avut loc din vina potențialului vânzător, or, în interiorul termenului de valabilitate a contractului - 19.06.2021, prestatorul a anunțat beneficiarul că bunului identificat a fost vândut și respectiv, cumpărarea acestuia nu mai este posibilă.

A mai relevat că, în pofida circumstanțelor constatate mai sus, prestatorul și-a însușit în mod abuziv și nejustificat suma de 1000 euro, achitată de prestator, refuzând restituirea ei. Or, beneficiarul Ceban Dumitru a notificat prestatorul

„Acces Imobil Grup” SRL în vederea restituirii sumei de 1000 euro însă prin răspunsul din 19.04.2024, recepționat la data de 29.04.2024, prestatorul a refuzat satisfacerea solicitării beneficiarului.

A subliniat că, contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** încheiat între „Acces Imobil Grup” SRL și Ceban Dumitru nu este negociat individual înainte de semnarea lui, acesta fiind un act juridic elaborat anticipat, cu clauze standard, al căror conținut nu a putut fi influențat, modificat de către beneficiarul-consumator.

A menționat caracterul ilegal și abuziv, pe care îl comportă clauzele contractuale prevăzute în pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. din contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** încheiat între „Acces Imobil Grup” SRL și Ceban Dumitru, care sunt contrare prezumției de diligență, profesionalism și bună-credință pe care trebuie să o manifeste un profesionist în raport cu consumatorii. Or, clauzele abuzive propuse de către prestator (profesionist) și care nu au fost negociate individual cu beneficiarul, îi creează prestatorului aparența condițiilor necesare pentru reținerea sumelor achitate de beneficiar, chiar și în situația în care încheierea tranzacției în privința bunurilor selectate nu are loc.

Mai mult decât atât, în contractele de consultanță și servicii imobiliare sunt incluse clauze străine pentru această instituție civilă, care pe lângă caracterul abuziv, sunt lovite de nulitate absolută, având în vedere că nu îmbracă forma prevăzută de lege.

A susținut că bazându-se pe lipsa negocierii clauzelor abuzive inserate în contractele sale, respectiv, pe imposibilitatea modificării acestora la inițiativa beneficiarilor, prestatorul de servicii încasează în mod abuziv și nejustificat sume de bani de la beneficiari, dezavantajându-i considerabil, contrar bunei-credințe și cauzându-le prejudicii materiale considerabile.

Reclamantul Ceban Dumitru a indicat că, în urma încheierii contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** „Acces Imobil Grup” SRL nu i-a prestat lui Ceban Dumitru niciun serviciu. Explicația acestui fapt constă în aceea că „Acces Imobil Grup” SRL, în primul rând, prestează un serviciu de plasare de produs și intermediere pentru potențialul vânzător mai întâi, ceea ce ar exclude eventuale alegații ale prestatorului, cum ar fi că suma de 1000 euro constituie remunerația pentru identificarea ofertei de vânzare-cumpărare. Chiar dacă s-ar admite prestarea serviciului menționat, important de elucidat la caz este caracterul abuziv al clauzelor contractuale inserate în pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului nr. 196 din 19.05.2021.

A specificat că, prin includerea prestabilită a acestor clauze, prestatorul „Acces Imobil Grup” SRL, în calitate de profesionist, leagă în mod nejustificat contractul nr. ***** cu un alt contract cu un terț (potențialul vânzător), fapt pe care

consumatorul nici nu putea să-l prevadă atunci când a avut intenția de a apela la serviciile acestuia pentru cumpărarea bunului, cu atât mai mult, să consimtă.

Potrivit pct. 4.1. al contractului, beneficiarul, în conformitate cu prevederile prezentului contract, se obligă și este de acord să achite integral remunerația stabilită pentru serviciile de consultanță, în mărime de 1000 euro, sumă care se include în prețul total de vânzare, stabilit în anexa nr. 1 la prezentul contract, în cazul încheierii tranzacției.

A mai indicat că, contractul dat acordă sumei de 1000 euro, specificată la pct. 4.1. al acestuia, statut de remunerație (plată pentru serviciu), iar pe de altă parte, pct. 3.2.4., îi conferă titlu de arvună, pentru confirmarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu potențialul vânzător. Or, potrivit pct. 3.2.4. din contract, prestatorul are dreptul să transmită, în tot sau în parte, valoarea remunerației, stabilită în pct. 4.1., pentru rezervarea bunului, identificat de prestator și acceptat de beneficiar.

A mai indicat că, după cum rezultă din interpretarea acestor clauze, pe de o parte, suma de 1000 euro reprezintă remunerația pentru serviciul prestat de prestator, iar pe de altă parte, suma de 1000 euro urmează a fi inclusă în prețul total de vânzare, stabilit în anexa nr. 1 la prezentul contract, în cazul încheierii tranzacției. Atât clauza contractuală prevăzută la pct. 3.2.4., cât și cea prevăzută de a doua parte din pct. 4.1. al contractului, conferă remunerației pentru serviciile de consultanță caracter de arvună.

A menționat că, „Acces Imobil Grup” SRL a inserat în contractele de prestări servicii clauze contractuale valabile pentru contractul de arvună, care prevăd dreptul de a percepe de la beneficiari sume cu titlu de arvună, pentru confirmarea încheierii unor contracte cu o a treia persoană, care nu este parte la contract.

A completat că, conform pct. 5.4. al contractului, în cazul în care beneficiarul va refuza încheierea tranzacției asupra bunului identificat de prestator și acceptat de beneficiar, valoarea remunerației nu se va restitui. Prestatorul condiționează restituirea sumei de 1000 euro de executarea unei obligații a beneficiarului față de o persoană terță - potențialul vânzător, obligație valabilă pentru contractul de arvună. Pe de altă pare, este indubitabil faptul că beneficiarul nu a încheiat un astfel de acord cu terțul și respectiv, nu și-a asumat obligații de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului față de acesta. În cazul în care pretinde că prestează un serviciu de consultanță în domeniul imobiliar, prestatorul urmează să prevadă, conform normelor legale aplicabile instituției civile respective, un preț al serviciului prestat (remunerație), indiferent de faptul dacă are sau nu loc încheierea contractului de vânzare-cumpărare între beneficiar și potențialul vânzător.

A susținut faptul că, pentru clauza inserată la pct. 3.2.4. al contractului, actul juridic respectiv este încheiat în lipsa unei părți contractante (potențialul vânzător), dar și cu încălcarea condiției de formă pentru valabilitatea lui.

A indicat că, clauza contractuală prevăzută de pct. 5.4. al contractului este abuzivă, deoarece aceasta acordă permisiunea prestatorului (profesionist) de a reține sumele plătite de beneficiarul-consumator, în cazul în care acesta din urmă decide să nu încheie contractul sau să nu îl execute, fără a se prevedea dreptul consumatorului de a primi o compensație în sumă cel puțin echivalentă de la profesionist, dacă acesta este partea care recurge la rezoluțiune.

Reclamantul Ceban Dumitru a reiterat constatarea caracterului abuziv și a nulității clauzelor contractuale prevăzute în pct. 3.2.4, 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** încheiat între „Acces Imobil Grup" SRL și Ceban Dumitru și obligarea profesionistului „Acces Imobil Grup" SRL să excludă clauzele prevăzute la pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr.*****din celelalte contracte încheiate cu alți consumatori, precum și interzicerea profesionistului „Acces Imobil Grup" SRL de a include clauzele prevăzute la pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii pe viitor.

Respectiv, prin cererea de chemare în judecată inițială și prin *cererea de completare din 25.02.2025 (f. d. 57-59),* reclamantul Ceban Dumitru și avocatul său, Stratan Laurian, au solicitat:

*- constatarea caracterului abuziv și a nulității clauzelor contractuale prevăzute în pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** încheiat între „Acces Imobil Grup" SRL și Ceban Dumitru;*

*- obligarea profesionistului „Acces Imobil Grup" SRL să excludă clauzele prevăzute la pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. *****din celelalte contracte încheiate cu alți consumatori;*

*- interzicerea profesionistului „Acces Imobil Grup" SRL de a include clauzele prevăzute la pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii pe viitor;*

*- încasarea din contul „Acces Imobil Grup" SRL, în beneficiul lui Ceban Dumitru, a sumei de 562,55 euro cu titlu de dobândă de întârziere la restituirea sumei de 1000 euro pentru perioada de 2*****;*

- încasarea din contul „Acces Imobil Grup" SRL, în beneficiul lui Ceban Dumitru, a sumei de 5000 cu titlu de prejudiciu moral cauzat;

- încasarea din contul „Acces Imobil Grup" SRL, în beneficiul lui Ceban

Dumitru, a sumei de 1000 euro, cu titlu de îmbogățire nejustificată.

- încasarea din contul „Acces Imobil Grup” SRL, în beneficiul lui Ceban Dumitru, a tuturor cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu litigiul dat.

La 27 septembrie 2024, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, partea-pârâtă SRL ‚Acces Imobil Grup” a depus referință (f. d. 42-46), prin care a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată, iar la 15 mai 2026, a depus referință suplimentară (f. d. 123-126).

Prin încheierea protocolară din 26 iunie 2025, s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Comisia Națională a Pieței Financiară (f. d. 84).

La 10 noiembrie 2025**,** intervenientul accesoriu Comisia Națională a Pieței Financiară a depus referință (f. d. 94-95).

Prin încheierea protocolară din 29 mai 2026, s-a respins cererea privind excepția de tardivitate a pretențiilor, ca fiind neîntemeiată (f. d. 142).

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În ședința de judecată, reprezentantul părții-reclamante, avocatul Stratan Laurian, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală.

În ședința de judecată, reprezentantul părții-pârâte, prin procură Ștefîrța Elena, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Motivare

Audiind poziția părții reclamante și a părții-pârâte în cadrul dezbaterilor judiciare, examinând materialele cauzei în raport cu circumstanțele stabilite și normele aplicabile speței, instanța ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată formulată de reclamant, din următoarele considerente.

Conform articolului 117 alin.(1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Potrivit articolului 118 alin.(1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform articolului 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar în conformitate cu prevederile articolului 130 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și

nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu prevederile art.239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art.240 alin.(1), (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la 19 mai 2021, SRL „Acces Imobil Grup” și Ceban Dumitru au încheiat contractul de consultanță și servicii imobiliare nr.196 (f. d. 13).

Părțile au întocmit și semnat Actul de predare-primire anexă nr.1 la Contractul de consultanță și servicii imobiliare *****, prin care au stabilit:

1. Prestatorul a prestat, iar beneficiarul a primit servicii de consultanță conform contractului nr.196 din 19 mai 2021;

2. Prestatorul a executat integral prevederile contractului, iar în rezultatul serviciilor de consultanță a fost identificat bunul imobil, acceptat de beneficiar, după cum urmează:

- 2.1. adresa: *****, sec. *****, numărul cadastral *****cu suprafața de *****etajul 5, numărul de odăi*****;

- 2.2. prețul de vânzare 68500 euro;

3. Beneficiarul nu are obiecții referitor la serviciile prestate și bunul identificat și se obligă până la 19 iunie 2021 să încheie tranzacția în condițiile punctului 2 din prezentul act;

4. Beneficiarul a achitat, iar prestatorul a primit suma, în mărime de 1000 euro, sumă care se include în prețul de vânzare, indicat în punctul 2.2. al prezentului act (f. d. 10).

În continuare, din materialele cauzei, se atestă că a fost efectuat un raport de evaluare nr.26.05.2021 din 26.05.2021, de către SRL „Appraiser Imobil” a bunului imobil situat în *****, str. ***** beneficiar fiind Ceban Dumitru (f. d. 16).

Totodată, se atestă că, reclamantul Ceban Dumitru a depus în adresa SRL „Acces Imobil Grup” cerere/notificare, prin care a solicitat returnarea sumei de 1000 euro, motiv fiind recunoașterea neexecutării obligației contractuale de către prestator (f. d. 21).

Prin răspunsul din 19 aprilie 2024, SRL „Acces Imobil Grup” a comunicat lui Ceban Dumitru despre imposibilitatea satisfacerii cerinței de restituire a sumei,

deoarece ultimul a refuzat încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare (f. d. 27-28).

Conform art.1392 alin.(1) din Codul civil, prestatorul trebuie, în măsura în care aceasta este necesar în mod rezonabil pentru prestarea serviciului, să colecteze date privind: a) scopul concret pentru care clientul cere informaţiile; b) preferinţele şi priorităţile clientului în raport cu informaţiile; c) decizia pe care clientul planifică să o ia în baza informaţiilor; şi d) situaţia personală a clientului.

Conform art.1394 alin.(1) din Codul civil, în temeiul obligaţiei de competenţă şi prudenţă, prestatorul este obligat în special: a) să ia măsurile rezonabile pentru a se asigura că clientul înţelege conţinutul informaţiilor; b) să acţioneze cu competenţa şi prudenţa pe care un prestator rezonabil le-ar demonstra, în circumstanţele cazului, în procesul de furnizare a informaţilor evaluative; şi c) în orice caz în care clientul urmează să ia o decizie în baza informaţiei, să informeze clientul privind riscurile implicate, în măsură în care aceste riscuri pot să influenţeze în mod rezonabil decizia clientului.

Așadar, potrivit pct. 2.1. al contractului nr.219 din 19 mai 2021, obiectul prezentului contract îl constituie prestarea serviciilor de consultanță pentru identificarea și selecționarea ofertelor de vânzare, de către prestator în favoarea beneficiarului (f. d. 13), fiind specificate caracteristicele tehnice ale bunului imobil spre cumpărare, și anume, apartamentul *****ituat în *****, str.*****

Potrivit pct.3.1.7. al contractului de consultanță și servicii imobiliare nr.196 din 19 mai 2021, prestatorul se obligă să asigure regimul juridic clar, definit al bunului identificat, expus la vânzare, cât și faptul lipsei oricărei interdicții sau grevări asupra acestuia.

Potrivit pct.5.4. al contractului, în cazul în care beneficiarul va refuza încheierea tranzacției asupra bunului identificat de prestator, și acceptat de beneficiar, valoarea remunerației nu se va restitui.

Prin cererea de chemare în judecată, cât și în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului a susținut că tranzacția de vânzare-cumpărare a bunului imobil identificat nu a fost încheiată cu reclamantul din motiv că partea-pârâtă, în calitate de prestator, a înstrăinat apartamentul înainte de expirarea termenului de valabilitate a contractului, stabilit pentru data de 19.06.2021.

Conform art.858 alin.(2) din Codul civil, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 966 alin.(1) din Codul civil, executarea stinge obligația numai în cazul în care este efectuată în modul corespunzător.

Instanța atestă că, SRL „Acces Imobil Grup” nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile asumate în baza contractului nr.196 din 19 mai 2021, or partea pârâtă, în calitate de prestator, nu a demonstrat că neîncheierea contractului

de vânzare-cumpărare s-a produs din vina reclamantului și că acesta ar fi refuzat nejustificat încheierea tranzacției.

Prin urmare, în speță, instanța constată lipsa temeiurilor demonstrate pentru aplicarea pct. 5.4. din contract în vederea justificării nerestituirii remunerației în mărime de 1000 euro.

Așa fiind, instanța reține că pârâtul nu și-a îndeplinit în mod corespunzător obligațiile asumate în baza contractului de consultanță și servicii imobiliare și urmează să restituie reclamantului remunerația care i-a fost achitată în mărime de 1000 euro.

Cu referire la alegațiile părții-pârâte expuse în referință, potrivit cărora tranzacția de vânzare-cumpărare nu a fost încheiată din motivele imputabile reclamantului, instanța le apreciază ca fiind neîntemeiate, întrucât acestea nu sunt confirmate prin probe concludente.

La fel, nu poate fi reținut nici argumentul pârâtului prin care susține că, reclamantul ar fi refuzat încheierea tranzacției și, astfel, nu urmează să restituie remunerația.

Cu referire la argumentele părții-pârâte, precum că reclamantul prin semnarea actului de predare-primire a serviciilor din 19 mai 2021, nu putea să înainteze careva obiecții privind calitatea prestării serviciilor acordate de SRL „Acces Imobil Grup", se denotă că, la data respectivă, reclamantul nu cunoștea că partea-pârâtă va vinde bunul imobil unui alt beneficiar în perioada contractului.

Nici argumentul că reclamantul nu dispunea de resurse financiare pentru procurarea apartamentului, în valoare 68500 euro nu poate fi reținut de instanța de judecată. Or, simplul fapt că reclamantul nu dispunea, la momentul respectiv, de întreaga sumă necesară pentru achiziționarea bunului imobil nu demonstrează imposibilitatea procurării acestuia și nici refuzul reclamantului de a încheia tranzacția.

Mai mult ca atât, în cazul achiziționării unui apartament, contractarea unui credit ipotecar reprezintă o modalitate obișnuită de finanțare, astfel încât cumpărătorul nu este obligat să dispună de întreaga sumă din surse proprii la momentul inițierii tranzacției.

În circumstanțele descrise, instanța de judecată va admite în această parte cererea de chemare în judecată și va încasa din contul „Acces Imobil Grup" SRL, în beneficiul lui Ceban Dumitru, suma de 1 000 euro, ca reținută neîntemeiat.

În continuare, cerințele reclamantului cu privire la constatarea caracterului abuziv și a nulității clauzelor contractuale prevăzute în pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** încheiat între „Acces Imobil Grup" SRL și Ceban Dumitru, instanța le va respinge ca fiind neîntemeiate, din următoarele considerente.

Deci, la 19 mai 2021, între SRL „Acces Imobil Grup” și Ceban Dumitru a fost încheiat contractul de consultanță și servicii imobiliare nr.196 (f. d. 13).

Potrivit pct.3.2.4. al contractului, prestatorul are dreptul să transmită în tot, sau în parte valoarea remunerației, stabilite în pct.4.1. pentru rezervarea bunului, identificat de prestator și acceptat de beneficiar.

Iar, pct.4.1. al contractului prevede că beneficiarul, în conformitate cu prevederile prezentului contract se obligă și este de acord să achite integral, remunerația stabilită pentru serviciile de consultanță în mărime de 1000 euro, sumă care se include în prețul total de vânzare stabilit în anexa nr.1 la prezentul contract, în cazul încheierii tranzacției.

Pct.5.4. al contractului prevede că, în cazul în care beneficiarul va refuza încheierea tranzacției asupra bunului identificat de prestator, și acceptat de beneficiar, valoarea remunerației nu se va restitui.

Potrivit înscrisului/Act nr.6 de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii din 02 iulie 2024, emis de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, în temeiul reclamației depuse de avocatul stagiar Plamadeala Svetlana, în interesele cet. Ceban Dumitru ***** din 07.05.2024, contractul examinat „*Contractul de consultanță și servicii imobiliare nr.*****” s-a concluzionat că: „*Controlul legalității clauzelor din Contractul de consultanță și servicii imobiliare nr. 196 pornește de la faptul că cet. Ceban Dumitru are calitatea de consumator și acest contract conține clauze care nu au fost negociate între consumator și profesionist. Clauzele au fost formulate în prealabil, iar cealaltă parte doar putea să accepte încheierea contractului în condițiile impuse ori să renunțe la încheierea lui. Astfel, este de menționat că contrar prevederilor art. 1077 alin. (4) și alin. (5) Cod civil, clauza în cauză nu generează obligații ce îi revin în sarcina agentului economic cît și nu a fost negociată deoarece aceasta acordă permisiunea S.R.L. „Acces Imobil Group” de a reține de la consumatorul cet. Ceban Dumitru suma de 1000 euro, fără a se prevedea dreptul consumatorului de a primi o compensație în sumă cel puțin echivalentă de la agentul economic. Mai mult ca atât, contractul menționat creează, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract”*.

Prin hotărârea din 17 aprilie 2025 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins acțiunea în contencios administrativă intentată de SRL ‚Acces Imobil Grup” către Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, cu privire la anularea actului administrativ cu caracter individual, ca neîntemeiată.

În aceste condiții, instanța constată că aspectul privind caracterul abuziv al clauzelor prevăzute în pct. 3.2.4., pct.4.1. și pct.5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** încheiat între „Acces Imobil Grup” SRL și Ceban

Dumitru, a fost deja examinat de autoritatea competentă și confirmat prin hotărâre judecătorească.

Instanța de judecată reține că, prin prezenta acțiune reclamantul Ceban Dumitru solicită constatarea repetată al caracterului abuziv al aceloraşi clauze din acelaşi contract, or, această pretenție urmează a fi apreciată prin prisma efectelor juridice ale actului administrativ menținut și ale hotărârii judecătorești respective.

În consecință cerința reclamantului privind constatarea caracterului abuziv al clauzelor contractuale prevăzute la pct.3.2.4, pct.4.1 și pct.5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr.***** încheiat între SRL „Acces Imobil" și Ceban Dumitru, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, în măsură în care constatarea solicitată a fost deja realizată prin actul autorității competente, menținut printr-o hotărâre judecătorească, iar reclamantul nu justifică necesitatea unei noi constatări judiciare.

Cu referire la cerințele reclamantului privind *obligarea profesionistului „Acces Imobil Grup" SRL să excludă clauzele prevăzute la pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. *****din celelalte contracte încheiate cu alți consumatori și interzicerea profesionistului „Acces Imobil Grup" SRL de a include clauzele prevăzute la pct. 3.2.4., 4.1. (partea a doua) și 5.4. ale contractului de consultanță și servicii imobiliare nr. ***** în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii pe viitor*, instanța le apreciază ca neîntemeiate în cadrul prezentului litigiu. Or, prin Actul *****din 2 iulie 2024, emis de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, caracterul abuziv al clauzelor respective a fost deja constatat, actul fiind menținut prin hotărâre judecătorească.

Iar, reclamantul Ceban Dumitru nu a demonstrat existența unor circumstanțe distincte care să justifice dispunerea, în cadrul prezentei cauze, a unor măsuri suplimentare referitoare la totalitatea contractelor încheiate de pârât cu alți consumatori sau la contractele viitoare.

Cu referire la cerința reclamantului cu privire la încasarea sumei de 562,55 euro cu titlu de dobândă de întârziere pentru perioada de 26.02.2022-25.02.2025, instanța de judecată o va respinge ca fiind neîntemeiată, întrucât acordarea dobânzii de întârziere presupune întrunirea condițiilor legale privind existența unei obligații pecuniare scadente și întârzierea debitorului în executarea acesteia.

Or, în lipsa stabilirii temeiului legal și contractual al obligației de restituire a sumei solicitate, precum și a momentului de la care pârâtul se afla în întârziere, nu există suficiente temeiuri pentru admiterea acestei pretenții. Prin urmare, cerința privind încasarea dobânzii de întârziere în cuantum de 562,55 euro urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu referire la cerința reclamantului cu privire la încasarea sumei de 5000 cu

titlu de prejudiciu moral cauzat, instanța o va respinge ca fiind neîntemeiată.

Din textul art. 2036 din Codul civil rezultă că, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri. Prejudiciul moral se repară indiferent de existenţa şi întinderea prejudiciului patrimonial. Reparaţia prejudiciului moral se face şi în lipsa vinovăţiei autorului, faptei ilicite în cazul în care prejudiciul este cauzat prin condamnare ilegală, atragere ilegală la răspundere penală, aplicare ilegală a arestului preventiv sau a declaraţiei scrise de a nu părăsi localitatea, aplicarea ilegală în calitate de sancţiune administrativă a arestului, muncii neremunerate în folosul comunităţii şi în alte cazuri prevăzute de lege.

Iar, conform art. 2037 din Codul civil, mărimea despăgubirii pentru prejudiciu moral se determină de către instanța de judecată în funcție de caracterul și gravitatea prejudiciului moral cauzat persoanei vătămate, de gradul de vinovăție a autorului prejudiciului, dacă vinovăția este o condiție a răspunderii, și de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacție echitabilă persoanei vătămate. Caracterul și gravitatea prejudiciului moral le apreciază instanța de judecată, luând în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, restrângerea posibilităților de viață familială și socială, precum și statutul social al persoanei vătămate. La determinarea despăgubirii, instanța de judecată va tinde să acorde o despăgubire care, pe de o parte, are o mărime comparabilă cu cea acordată în mod obișnuit în împrejurări similare și, pe de altă parte, ia în cont particularitățile cazului

Prin urmare, reclamantul Ceban Dumitru nu a prezentat probe suficiente care să confirme existența unui prejudiciu moral efectiv, intensitatea suferințelor psihice sau fizice pretins suportate și legătura de cauzalitate dintre acțiunile pârâtului și prejudiciul invocat. Or, simpla invocare a existenței unui prejudiciu moral nu este suficientă pentru acordarea despăgubirilor, fiind necesară justificarea circumstanțelor care au determinat suferințele pretinse și a temeiului răspunderii civile a pârâtului. În lipsa unor asemenea elemente probatorii, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile necesare pentru admiterea pretenției privind repararea prejudiciului moral.

Cu referire la cerința reclamantului cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig 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 pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Conform art. 96 alin. (1^1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Astfel, prin prisma prevederilor art. 96 alin. (1) şi (1^1) din Codul de procedură civilă şi ţinând cont de faptul că acțiunea părții-reclamante a fost admisă parțial, iar aceasta a beneficiat de asistența juridică a avocatului Laurian Stratan (f. d. 2) și a avut cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10000 lei, fapt ce se confirmă prin bonul de plată din 21.01.2025 (f. d.72), instanța de judecată consideră necesar de a admite cerința privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică suportate de către partea-reclamantă, cu încasarea din contul SRL ,Acces Imobil Grup", în beneficiul lui Ceban Dumitru, a sumei de 10000 lei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică

acordată, ca fiind reale, necesare și rezonabile, avându-se în vedere şi implicarea avocatului în litigiul în care s-a prestat asistența juridică.

Instanţa de judecată constată că, la depunerea cererii de chemare în judecată, partea-reclamantă a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei, sumă care urmează a fi încasată de la din contul SRL ,Acces Imobil Grup", în beneficiul lui Ceban Dumitru, cu titlu de taxă de timbru.

În conformitate cu art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civil, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În acest caz, taxa de timbru se încasează în contul instanţei judecătoreşti de la pârât, dacă pârâtul nu este scutit de plata acesteia.

În conformitate cu art. 85 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc reclamanţii în acţiunile de protecţie a drepturilor consumatorilor.

În conformitate cu art. 83 alin. (2) din Codul de procedură civilă, în acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe conform Legii taxei de stat.

La depunerea cererii de chemare în judecată, în conformitate cu pct.1.1.2. din Legea taxei de stat nr.213 din 27.07.2023, reclamantul urma să achite taxa de stat în mărime de 853,16 (opt sute cincizeci și trei,16) lei, astfel, din contul contul SRL „Acces Imobil Grup", urmează să fie încasată în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 853,16 lei.

Reieșind din cele constatate, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

Dispozitivul

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se încasează din contul SRL ,Acces Imobil Grup", în beneficiul lui Ceban Dumitru, suma de 1000 (o mie) euro, convertiți în valută națională la cursul BNM

la momentul executării hotărârii, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de timbru în mărime de 200 (două sute) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10000 (zece mii) lei.

În rest acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează din contul SRL ,Acces Imobil Grup", în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 853,16 (opt sute cincizeci și trei,16) lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Svetlana Cușnir