Dosarul nr. 2-4970/2025
2-25036102-12-2-19032025

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

Pronunțat public la 26 martie 2026 în mun. *****
Judecătoria ***** (sediul Centru)
Instanță compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Victor Sandu
Grefier Diana Blîndu
Cu participarea:
Reprezentantul reclamantului Gropa Victor, avocat Vera Scoric
Reprezentantul pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată „HORUS”, avocat Alexandru Grosu
În lipsa:
Reclamantului Gropa Victor

În sediul instanței, în ședință publică în procedură contencioasă a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Gropa Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „HORUS” privind încasarea penalității pentru întârziere, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată, -

a constatat:

La data de 14 martie 2025, Gropa Victor a depus în Judecătoria ***** (sediul Centru) o cerere cu valoare redusă formulată împotriva lui Societatea cu Răspundere Limitată HORUS cu privire la încasarea datoriei.

Cererea cu valoare redusă a fost înregistrată în Cancelaria Judecătoriei ***** (sediul Centru) la 14 martie 2025 fiind repartizată pentru examinare în mod automat prin intermediul PIGD, judecătorului Victor Sandu, la 19 martie 2025.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 27.05.2021, a încheiat cu pârâtul Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-230, având ca obiect bunul imobil cu numărul cadastral *****, definit ca încăperea locativă în construcție ori bun viitor, respectiv apartamentul nr. 220, cu suprafața proiectată de 74,65 m.p., amplasat la nivelul nr. 5 al blocului nr. 2 (B) din cadrul complexului locativ din str. ***** nr. 1/3, mun. *****, incluzând cota-parte din condominiu de 1% conform punctului 2.1 din contract, bun imobil căruia, după darea în exploatare, i s-a atribuit adresa str. ***** nr. 1/4, ap. 501.

Astfel, susține reclamantul că potrivit punctului 3.1 din contract, prețul de vânzare a fost stabilit la echivalentul în lei moldovenești a sumei de 1 111 857,82 lei și 82 bani (unu milion una sută unsprezece mii opt sute cincizeci și șapte lei și 82 bani), constituind echivalentul sumei de 51 509 EUR conform cursului oficial al Băncii Naționale a

Moldovei de la data semnării contractului, reieșind din prețul de 690 EUR pentru un metru pătrat.

Menționează reclamantul că, prețul a fost achitat integral de către cumpărător, fapt confirmat în punctul 2 din Actul final de primire-predare a imobilului din 30.07.2024. Totodată, punctul 3.4 din contractul nr. 1-230 reglementează devierile de suprafață, stabilind că în ipoteza în care suprafața reală a bunului finalizat este mai mică decât cea indicată, cumpărătorul poate cere vânzătorului suprafața convenită, iar dacă din cauza diferenței bunul nu poate fi folosit în scopul cumpărat și suprafața nu poate fi transmisă, părțile pot negocia reducerea prețului sau rezoluțiunea contractului.

Ulterior autentificării, la aceeași dată de 27.05.2021, părțile au încheiat Acordul nr. 196/21, stipulând în punctul 1.6 că, în cazul unei suprafețe reale mai mici, vânzătorul va restitui cumpărătorului excedentul sumei calculat la rata de 690 Euro pentru un metru pătrat.

La data de 28.12.2021, pârâtul a predat reclamantului bunul în posesie și folosință în baza Actului nr. 10, al cărui punct 4 prevede corelarea planului arhitectural cu contractul și indică suprafața proiectată de 74,65 m.p., urmând a fi concretizată după măsurările efectuate de specialiști autorizați, fapt după care reclamantul a efectuat reparația și s-a stabilit cu traiul permanent.

Observă reclamantul că, deși blocul locativ urma a fi dat în exploatare până la data de 31.03.2022, abia la 30.07.2024 s-a semnat Actul final de primire-predare însoțit de planul geometric, acte ce au permis înregistrarea dreptului de proprietate.

Reclamantul constată că suprafața totală conform planului geometric constituie 71,5 m.p., rezultând o diferență negativă de 3,15 m.p., care, înmulțită cu prețul de 690 euro pentru un metru pătrat, generează o sumă de restituit de 2173,5 EURO.

La data de 01.08.2024, reclamantul a înaintat pârâtului o cerere formală de restituire, însă pârâtul s-a eschivat de la un răspuns concret, configurând un refuz tacit, deși la 03.09.2024 au fost transmise prin aplicația Viber imaginile unei scrisori din 26.08.2024 prin care pârâtul propunea utilizarea sumei pentru achiziția unui alt bun imobil sau reeșalonarea plății din decembrie 2024.

Ulterior, indică reclamantul că reprezentantul pârâtului a indicat ca termen de rambursare luna martie 2025, însă la începutul acelei luni, pârâtul a refuzat plata la sediul său pe motivul anulării graficului, evidențiind eschivarea de la obligații.

Dat fiind faptul că cererea a fost înaintată la 01.08.2024, termenul legal de 14 zile a expirat la 15.08.2024, pârâtul fiind în întârziere din data de 16.08.2024 și realizând o îmbogățire fără justă cauză.

Prin cererea de chemare în judecată înaintată, reclamantul Gropa Victor, a solicitat obligarea pârâtului la plata sumei principale de 2173,5 euro (echivalentul a 42 324,56 lei), reprezentând restituirea excedentului de preț achitat ca urmare a deficitului de suprafață de 3,15 m.p. atestat la darea în exploatare a apartamentului nr. 501 din str. ***** nr. 1/4, mun. *****, ce a constituit obiectul Contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-230 din 27.05.2021.

Suplimentar, reclamantul a solicitat încasarea penalității de întârziere în mărime de 4520,88 euro (echivalentul a 88035,09 lei), fundamentată pe dispozițiile Legii nr.

105/2003 privind protecția consumatorilor pentru depășirea termenului de 14 zile de remediere, precum și a sumei de 10000 lei cu titlu de compensație pentru prejudiciul moral cauzat prin eschivarea pârâtului de la executarea obligațiilor contractuale și legale.

Sub aspectul costurilor procedurale, s-a solicitat obligarea pârâtului S.R.L. „HORUS" la suportarea cheltuielilor de judecată, constând în taxa de timbru de 200 lei și onorariul pentru asistență juridică în sumă de 6000 lei.

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 10 septembrie 2025, instanța de judecată a dispus încetarea procedurii scrise și examinarea cauzei în procedură contencioasă generală, cu citarea părților, pentru garantarea dreptului la un proces echitabil.

Prin cererea de concretizare a pretențiilor depusă la data de 23 februarie 2026, reclamantul, prin intermediul reprezentantului său, avocata Vera Scoric, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, cu încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a penalității în sumă de 4520,88 euro (patru mii cinci sute douăzeci euro 88 eurocenți), a prejudiciului moral în sumă de 10000 (zece mii) lei, precum și a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică conform calculului anexat cererii de concretizare, solicitând totodată examinarea cauzei în lipsa părții reclamante.

În motivarea demersului de concretizare a pretențiilor din cererea de chemare în judecată, s-a invocat că, sub aspectul circumstanțelor de fapt și de drept, ulterior înaintării acțiunii, pârâtul SRL „HORUS" a luat legătura cu reclamantul și i-a rambursat integral suma restantă de 2173,5 euro, reprezentând diferența de preț rezultată din micșorarea suprafeței reale a apartamentului procurat, această sumă fiind achitată în două tranșe distincte, respectiv la data de 10.10.2025 suma de 21418,97 lei (1086,74 euro) și la data de 30.10.2025 suma de 21504,52 lei (1086,74 euro).

În contextul executării acestei obligații de către pârât, s-a precizat că reclamantul exclude din cadrul pretențiilor capătul de cerere privind încasarea sumei datoriei de 2173,5 euro, menționându-se în mod expres că în rest acțiunea este susținută pe deplin.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile articolelor 56 și 60 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, fiind atașate în calitate de anexe bonul de plată în original pentru instanță și tabelul de activități actualizat, actul procedural fiind asumat și semnat de către reprezentantul reclamantului, avocata Vera Scoric.

Prin referința depusă la dosar și susținută în cadrul dezbaterilor, pârâtul S.R.L. „HORUS", reprezentat legal prin administrator Balan Valentin, a solicitat respingerea acțiunii civile ca neîntemeiată.

În susținerea referinței reprezentantul pârâtului a indicat că, datoria de bază în sumă de 2 173,5 euro, rezultată din diferența negativă de suprafață a apartamentului nr. 501 situat în mun. *****, str. ***** 1/4, a fost achitată integral și benevol prin transferurile bancare din datele de 10.10.2025 și 30.10.2025, în executarea Tranzacției de împăcare din 30.06.2025 pe care însă reclamantul, după încasarea banilor, a refuzat cu rea-credință să o semneze.

Sub aspectul penalităților pretinse în mărime de 4520,88 euro, pârâtul a invocat decăderea reclamantului din acest drept în temeiul art. 949 alin. (3) din Codul civil, argumentând că la data predării imobilului, respectiv 30.07.2024, părțile au semnat fără

obiecții Actul final de primire-predare a imobilului în cuprinsul căruia cumpărătorul a declarat expres la punctele 4 și 6 că nu deține nicio pretenție contractuală și nu și-a rezervat în mod valabil dreptul de a pretinde penalități de întârziere.

Totodată, s-a contestat aplicabilitatea Legii nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, întrucât nu s-au invocat defecțiuni calitative ale bunului imobil, acesta fiind construit conform normelor tehnice, recepționat final fără rezerve de Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică și exploatat curent conform destinației.

În subsidiar, referitor la capetele de cerere privind încasarea prejudiciului moral de 10000 lei și a cheltuielilor de asistență juridică de 7800 lei, pârâtul le-a calificat ca fiind pur speculative, neprobate prin prisma legăturii de cauzalitate și orientate spre o îmbogățire fără just temei, solicitând respingerea lor în totalitate.

Prin explicațiile scrise depuse la dosar față de referința pârâtului S.R.L. „HORUS", reclamantul Gropa Victor, reprezentat de avocata Vera Scoric, a solicitat admiterea integrală a acțiunii concretizate, reiterând pretențiile privind încasarea penalității de 4520,88 euro, a prejudiciului moral de 10000 lei și a cheltuielilor de asistență juridică de 7800 lei.

Contraatacând apărarea pârâtului din referință, reclamantul a solicitat instanței să le aprecieze critic, punctând că negocierile au fost mimate de S.R.L. „HORUS" doar după acționarea în judecată, iar proiectul de tranzacție a fost un act unilateral și inechitabil.

Invocarea art. 947-953 și 965 din Codul Civil privind lipsa rezervei penalității la semnarea actului de primire-predare este eronată, deoarece aceste norme vizează clauzele penale contractuale (evaluarea anticipată a prejudiciului), pe când în speță se solicită o penalitate legală, contractul nr. 1-230 neconținând o clauză penală specifică pentru această încălcare.

Clauzele privind „lipsa oricăror pretenții" inserate de pârât în mod repetat în cuprinsul Actului din 30.07.2024 (la pct. 1, 4 și 6) au un caracter abuziv, fiind redactate unilateral de compania de construcții ca o condiție pentru permiterea înregistrării dreptului de proprietate, fapt ce nu poate exonera profesionistul de răspunderea imperativă prevăzută de art. 20 alin. (23) și art. 42 din Legea privind protecția consumatorilor.

În continuare, reclamantul apreciază că argumentul pârâtului cu privire la practica judiciară a Curții Supreme de Justiție invocată de pârât (Dosarele nr. 2rac-510/13 SRL „Vintage Avenue" împotriva FPC „Asconi" SRL, nr. 2rac-216/20 SA „Moldovagaz" împotriva IM „Glass Container Prim" SA, nr. 2rac-225/21 SA „Moldovagaz" împotriva IM „Glass Container Company" SA și nr. 2rac-289/23 SA „Moldovagaz" împotriva SA „Vetropack *****") este total inaplicabilă în cauză, întrucât acele litigii vizează exclusiv clauze penale contractuale în raporturi juridice comerciale pur între persoane juridice, unde niciuna dintre părți nu beneficiază de statutul protector de consumator.

În ședința de judecată reclamantul Gropa Victor nu s-a prezentat, iar reprezentantul acestuia, avocata Vera Scoric, a susținut integral cererea de chemare în judecată concretizată, solicitând admiterea acesteia și încasarea forțată de la pârâtul S.R.L.

„HORUS” a penalității de întârziere în mărime de 4520,88 euro, a prejudiciului moral în sumă de 10000 lei și a cheltuielilor de judecată.

*Reprezentantul reclamantului a argumentat că pârâtul a recunoscut implicit datoria prin efectuarea plăților din 10.10.2025 și 30.10.2025, însă a subliniat că restituirea sumei de 2173,5 euro (reducerea de preț pentru diferența de 3,15 m.p. a apartamentului nr. 501 din str. ***** nr. 1/4) s-a realizat cu o întârziere substanțială de 440 de zile, calculată de la scadența din 16.08.2024 până la data plății efective. A invocat caracterul imperativ al Legii nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, argumentând că imobilul reprezintă un produs de folosință îndelungată, reclamantul are statut de consumator, iar pârâtul este profesionist, fiind astfel pe deplin aplicabilă penalitatea legală de 1% pe zi de întârziere prevăzută de art. 42 alin. (1) și art. 20 alin. (23) din menționata lege. Totodată, avocata Vera Scoric a solicitat instanței să respingă ca nefondate apărările pârâtului bazate pe art. 949 alin. (3) din Codul civil privind lipsa rezervei penalității la semnarea Actului final din 30.07.2024. Aceasta a motivat că normele invocate de pârât reglementează exclusiv clauza penală contractuală (evaluarea anticipată a prejudiciului), pe când în speță este vorba despre o penalitate legală, instituită de o lege specială de protecție a consumatorilor.*

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului S.R.L. „HORUS”, avocatul Alexandru Grosu, a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată concretizate ca fiind complet neîntemeiată, vădit abuzivă și ilegală, pledând pentru menținerea poziției exprimate prin referință. Reprezentantul pârâtului a argumentat că societatea comercială a dat dovadă de bună-credință, achitând integral și benevol suma de 2173,5 euro aferentă diferenței de metraj a apartamentului, prin transferurile bancare din octombrie 2025, în conformitate cu termenii negociați în cadrul proiectului Tranzacției de împăcare din 30.06.2025.

De asemenea reprezentantul pârâtului a evidențiat că reclamantul a dat dovadă de rea-credință procesuală, arătând că acesta a încasat sumele de bani, dar a refuzat nejustificat să semneze actul de împăcare, urmărind o îmbogățire fără just temei prin solicitarea unei penalități speculative de 4 520,88 euro, care depășește de două ori valoarea obligației principale deja stinse. Sub aspect de drept, avocatul Alexandru Grosu a invocat aplicarea normelor imperative ale art. 949 alin. (3) raportat la art. 947-953 și 965 din Codul civil al Republicii Moldova.

A evidențiat că la data de 30.07.2024, reclamantul Gropa Victor a semnat personal Actul final de primire-predare a bunului imobil în cuprinsul căruia, la punctele 4 și 6, a declarat expres că nu are nicio pretenție față de S.R.L. „HORUS” în privința obiectului contractual și a caracteristicilor acestuia. Prin urmare, pârâtul a invocat decăderea reclamantului din dreptul de a pretinde penalități, stipulând că, potrivit legii, creditorul care primește executarea fără a-și rezerva expres dreptul la penalități în momentul acceptării acesteia își pierde dreptul de a le mai solicita ulterior. În sprijinul acestui raționament juridic, reprezentantul pârâtului a invocat jurisprudența constantă și obligatorie a Curții Supreme de Justiție, indicând Deciziile și Încheierile CSJ în dosarele nr. 2rac-510/13 din 06.11.2013, nr. 2rac-216/20, nr. 2rac-225/21 din 24.11.2021 și nr. 2rac-289/23 din 17.12.2025, care confirmă decăderea din dreptul la penalitate în lipsa rezervei expuse la recepția executării. De asemenea, reprezentantul pârâtului a respins aplicabilitatea Legii nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, subliniind că penalitățile din textul acestei legi se aplică exclusiv în caz de produse sau servicii defectuoase ori neconforme sub aspect

calitativ. Or, în prezenta cauză, calitatea construcției a fost ireproșabilă, bunul fiind recepționat fără obiecții de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică conform procesului-verbal din mai 2023. În subsidiar, a cerut respingerea pretențiilor privind prejudiciul moral de 10 000 lei din cauza lipsei totale a probelor medicale sau factuale (stres confirmat de medic) cerute de art. 118 CPC, art. 1998 și art. 2037 din Codul civil, considerând totodată și onorariul avocațial de 7 800 lei ca fiind disproporționat și nejustificat în raport cu complexitatea reală a cauzei."

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră că acțiunea civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gropa Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „HORUS" privind încasarea penalității pentru întârziere, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată urmează a fi admisă parțial din următoarele considerente.

Potrivit 130 Cod 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. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Conform art.118, art.121, art.123 Cod procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

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.

Probațiunea constă în activitățile procesuale și procedurale prin care părțile și alte persoane implicate în proces stabilesc, prin mijloacele prevăzute de lege, elemente de fapt necesare pentru constatarea faptelor și împrejurărilor ce formează obiectul probațiunii. De altfel, prin sarcina probațiunii se înțelege obligația procesuală ce revine participanților de a dovedi împrejurările care formează obiectul probațiunii.

Cel care formulează o pretenție trebuie să o și dovedească, să aducă proba viciului, prejudiciului și a legăturii cauzale dintre ele.

Întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligația să-și dovedească pretențiile.

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

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

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Din materialele cauzei se constată cu certitudine că, între reclamantul Gropa Victor și pârâtul S.R.L. „Horus", s-au stabilit raporturi juridice contractuale rezultate dintr-un contract de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție, având ca obiect o încăpere locativă reprezentând un bun viitor.

Astfel, în circumstanțele cauzei s-a stabilit că la data de 27.05.2021, reclamantul Gropa Victor a încheiat cu pârâtul S.R.L. „Horus", contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-230 (f.d.12-23).

Obiectul vânzării-cumpărării îl constituia bunul imobil cu nr. cadastral ***** - încăperea locativă în construcție/bun viitor (apartament) nr. 220, cu suprafața proiectată de 74,65 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 - 1% (conform pct. 2.1 din Contract), bunului atribuindu-i-se ulterior dării în exploatare adresa: str. ***** 1/4, ap. 501.

Potrivit pct. 3.1 din Contractul nr. 1-230, prețul de vânzare al bunului imobil înstrăinat a fost stabilit la echivalentul în lei moldovenești a sumei de 1 111 857,82 lei și 82 bani, reprezentând echivalentul sumei de 51509 EUR conform cursului oficial al BNM la data semnării contractului, reieșind din prețul de 690 EUR/1 m.p.

Prețul a fost achitat în integralitate, fapt confirmat în pct. 2 din Actul final de primire-predare a imobilului din 30.07.2024 (f.d.25-228).

Conform pct. 3.4 din Contract, referitor la devierile de suprafață, s-a prevăzut că, dacă suprafața reală a bunului finalizat în lucrările de construcție va fi mai mică decât cea indicată în 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.

Tot la data de 27.05.2021, după autentificarea contractului la notar, părțile au încheiat Acordul nr. 196/21, stabilind în cadrul pct. 1.6 că, în cazul în care suprafața reală a bunului finalizat va fi mai mică decât cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare, Vânzătorul va restitui Cumpărătorului excedentul sumei, calculat la rata de 1 m.p. pentru suma de 690 Euro (f.d.24).

La data de 28.12.2021, pârâtul SRL HORUS a predat reclamantului bunul imobil în posesie și folosință în baza Actului nr. 10. Potrivit pct. 4 din acest act, planul arhitectural corespundea prevederilor contractului, iar suprafața proiectată a apartamentului constituia 74,65 m.p. și urma a fi concretizată după rezultatele măsurărilor efectuate de către specialiști autorizați în domeniu.

Ulterior, reclamantul a efectuat reparația apartamentului și s-a stabilit acolo cu trai permanent.

Deși conform contractului, blocul locativ urma a fi dat în exploatare până la data de 31.03.2022, la data de 30.07.2024 reclamantul și pârâtul au semnat Actul final de primire-predare a imobilului cu planul geometric, acte ce au servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Totodată, reclamantul a constatat că suprafața totală conform planului geometric constituie în realitate 71,5 m.p. (f.d.29).

La data de 01.08.2024, reclamantul a înaintat pârâtului o cerere prin care a solicitat restituirea diferenței de preț rezultate din micșorarea suprafeței reale de la 74,65 m.p. la 71,5 m.p., diferența constituind 3,15 m.p., ceea ce conform calculului 3,15 m.p.*690euro / 1 m.p. reprezintă suma de 2173,5 EURO (f.d.30).

La data de 03.09.2024, reclamantul a recepționat prin aplicația Viber imagini ale unei scrisori din 26.08.2024, în care pârâtul propunea fie utilizarea sumei datorate pentru procurarea unui alt bun imobil de la pârât, fie așteptarea până în luna decembrie 2024, urmând ca banii să fie rambursați conform unui grafic prestabilit în mod unilateral de pârât, reclamantul fiind asigurat telefonic de reprezentantul pârâtului că rambursarea va avea loc în luna martie 2025 (f.d.31-32).

Indică reclamantul că, la începutul lunii martie 2025 s-a prezentat la sediul pârâtului în vederea ridicării plății, însă pârâtul a refuzat restituirea banilor pe motiv că graficul de rambursare a fost anulat.

Urmează a fi evidențiat că cererea de restituire a fost depusă la 01.08.2024, termenul legal de 14 zile a expirat la 15.08.2024, pârâtul aflându-se în întârziere de plată începând cu data de 16.08.2024.

Prin urmare, la data de 14 martie 2025, Gropa Victor a depus în Judecătoria ***** (sediul Centru) o cerere de chemare în judecată formulată împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”HORUS” cu privire la încasarea datoriei, încasarea penalității pentru întârziere, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Astfel, ulterior înaintării acțiunii, pârâtul SRL „HORUS” a luat legătura cu reclamantul și i-a rambursat integral suma restantă de 2173,5 euro, reprezentând diferența de preț rezultată din micșorarea suprafeței reale a apartamentului procurat, această sumă fiind achitată în două tranșe distincte, respectiv la data de 10.10.2025 suma de 21418,97 lei (1086,74 euro) și la data de 30.10.2025 suma de 21504,52 lei (1086,74 euro).

În contextul executării acestei obligații de către pârât, reclamantul Gropa Victor a exclus din cadrul pretențiilor capătul de cerere privind încasarea sumei datoriei de 2173,5 euro, menționând în mod expres că în rest acțiunea este susținută pe deplin.

Având în vedere stingerea voluntară a acestei obligații principale pe parcursul examinării cauzei, reclamantul a precizat că exclude din cadrul pretențiilor capătul de cerere privind încasarea sumei datoriei de 2173,5 euro, menținând și susținând pe deplin acțiunea în privința celorlalte capete de cerere, respectiv încasarea sumei penalității, dar și a cheltuielilor de judecată, solicitarea fiind întemeiată în drept pe dispozițiile articolelor 56 și 60 din Codul de procedură civilă, fiind anexate bonurile de plată în original cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și tabelul de activități efectuate de avocatul Vera Scoric.

Sub aspectul temeiniciei solicitării încasarea sumei de 4520,88 Euro cu titlu de penalitate pentru întârzierea achitării obligației pecuniare, instanța de judecată reține că potrivit legislației privind protecția consumatorilor este pe deplin aplicabilă relațiilor și cauzelor civile ce vizează litigiile izvorâte din contractele de construcție a locuințelor și dare în exploatare a imobilelor.

În conformitate cu prevederile art. 6 lit. c) din Legea nr. 105 privind protecția consumatorilor din 13.03.2003, este prevăzut că ”Drepturile fundamentale ale consumatorilor. Orice consumator are dreptul la: c) remedierea sau înlocuirea gratuită, restituirea contravalorii produsului, serviciului ori reducerea corespunzătoare a prețului, repararea prejudiciului, inclusiv moral, cauzat de produsul, serviciul necorespunzător;”.

Conform art. 12 alin.(4) din Lege este prevăzut că consumatorul este în drept să pretindă vânzătorului, prestatorului remedierea sau înlocuirea gratuită ori reducerea corespunzătoare a prețului sau restituirea contravalorii produsului, serviciului prin rezoluţiunea contractului pentru acest produs, serviciu, precum şi despăgubiri pentru pierderile suferite ca urmare a deficiențelor constatate în cadrul termenului de garanţie sau termenului de valabilitate, sau până la data de minimă durabilitate, cu condiția respectării de către consumator a instrucțiunilor de instalare, utilizare şi a regulilor de păstrare, prevăzute în documentele de însoţire.

Potrivit art. 15 alin.(6) din Legea privind protecția drepturilor consumatorului ”Consumatorii afectați de practicile comerciale incorecte dispun de măsuri de remediere proporționale și efective, inclusiv de reducere a prețului sau de restituire a contravalorii prin rezoluțiunea contractului, precum și de despăgubiri pentru prejudiciul suferit”.

Iar potrivit art. 20 alin. 23 din Legea privind protecția drepturilor consumatorului „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 vânzător într-un termen de cel mult 14 zile calendaristice de la data înaintării reclamației de către consumator sau în termenul stabilit în contract, în condițiile menționate la alin. (17)-(21)”.

Deși pârâtul a recepționat demersurile reclamantului, termenul legal de soluționare a expirat fără o conformare imediată, pârâtul intrând de drept în întârziere.

În conformitate cu art. 42 alin. (1) din Legea privind protecția drepturilor consumatorului ”Pentru încălcarea termenelor prevăzute la art. 20 alin. (8) și (23) și art. 21 alin. (1), 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.”.

Deși norma de drept stabilește procentul penalității de 1%, aplicarea legii nu poate face abstracție de principiul general al proporționalității și echității.

Recomandarea Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.4, care stipulează că legislația privind protecția consumatorilor este pe deplin aplicabilă raporturilor juridice izvorâte din contractele de construcție și dare în exploatare a locuințelor, apartamentul fiind considerat un „produs de folosință îndelungată” conform definiției din art. 1 din Legea nr. 105/2003.

Luând în considerare perioada de întârziere scursă până la momentul achitării efective a celor două tranșe de către S.R.L. „Horus”, instanța de judecată constată că pretenția reclamantului privind încasarea penalității în sumă de 4520,88 euro este legală, fundamentată pe probele dosarului și pe clauzele de protecție a consumatorului, cuantumul solicitat fiind direct proporțional cu perioada de neexecutare.

Așadar, începând cu data de 16.08.2024 pârâtul este în întârziere, conform următorului calcul: 1. Data înaintării cererii de restituire a sumei: 01.08.2024; 2. Data scadenței: 15.08.2024; 3. Suma restantă: 2173,5 EURO; 4. Penalitatea legală 1%; 5. 16.08.2024-12.03.2025 (data înaintării acțiunii în judecată) = 208 zile 2173,5 euro *1% = 21,735 euro pentru fiecare zi de întârziere; 21,735 euro*208 zile = 4520,88 euro.

Astfel, penalitatea solicitată spre încasare forțată din contul pârâtului constituie suma de 4520,88 euro.

Totuși urmează a fi reținut că pârâtul S.R.L. „Horus" a stins datoria principală în mărime de 2173,5 EUR pe parcursul procesului.

Evaluând circumstanțele cauzei, instanța de judecată constată că suma totală a penalității solicitate (4520,88 EUR) depășește în mod vădit cuantumul obligației principale executate, iar încasarea integrale a sumei penalității ar genera un dezechilibru contractual major și o disproporție vădită în raport cu prejudiciul real suferit.

Prin urmare, dând o apreciere echitabilă probelor și comportamentului părților, instanța de judecată consideră necesară respingerea încasării integrale a sumei de 4520,88 EUR și reducerea acesteia la cuantumul de 2173,50 euro (două mii o sută șaptezeci și trei euro și 50 eurocenți), sumă care este proporțională, suficientă și direct corelată cu valoarea obligației de bază, dar și va asigura atât repararea drepturilor încălcate ale consumatorului, cât și respectarea echilibrului patrimonial dintre părți.

De asemenea, instanța de judecată reține că prin cererea de chemare în judecată înregistrată, reclamantul Gropa Victor a solicitat încasarea de la SRL „HORUS", pe lângă încasarea datoriei principale și a penalităților de întârziere, și repararea prejudiciului moral în mărime de 10000 lei.

În fundamentarea acestei pretenții, reclamantul a invocat faptul că s-a simțit umilit, indus în eroare și tratat cu totală lipsă de respect de către pârât, care s-a folosit o perioadă îndelungată de mijloacele sale bănești. Reclamantul a învederat instanței că și-a executat integral și la timp obligațiile de plată rezultate din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-230 din 27.05.2021, însă pârâtul a refuzat în mod repetat restituirea amiabilă a excedentului de preț generat de diferența de suprafață de 3,15 m.p. dintre suprafața proiectată (74,65 m.p.) și cea reală reflectată în planul geometric (71,5 m.p.).

Conform art. 935 alin. (1) și (2) din Codul Civil al Republicii Moldova, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru prejudiciul nepatrimonial cauzat prin neexecutarea obligației dacă creditorul este consumator.

Totuși, textul legii stipulează expres că despăgubirile pentru prejudiciul nepatrimonial reprezintă o sumă de bani care va oferi o satisfacție echitabilă creditorului, având în vedere toate împrejurările cazului.

Instanța reține ca fapt cert că, ulterior depunerii cererii de chemare în judecată și pe parcursul examinării cauzei civile, pârâtul SRL „HORUS" a procedat la achitarea integrală către reclamant a sumei datoriei principale, în mărime de 2173,5 EURO, stingând astfel obligația financiară de bază izvorâtă din pct. 1.6 al Acordului nr. 196/21 din 27.05.2021 (f.d.24).

De asemenea, prin prezenta hotărâre, instanța de judecată a admis capătul de cerere privind penalitățile de întârziere întemeiate pe Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, dispunând încasarea din contul pârâtului a sumei substanțiale de 2173,50 euro (două mii o sută șaptezeci și trei euro și 50 eurocenți).

Analizând materialele dosarului prin prisma pretenției privind prejudiciul moral, instanța reține că reclamantul a invocat stări de disconfort psihic, stres și umilință cauzate de conduita pârâtului, care a amânat restituirea banilor și a anulat unilateral graficele de rambursare stabilite.

Astfel, deși Legea privind protecția consumatorilor prezumă existența unui disconfort în cazul încălcării drepturilor consumatorului, instanța de judecată trebuie să aprecieze amploarea acestuia în strânsă corelație cu măsurile reparatorii deja aplicate.

În urma examinării probelor, instanța de judecată constată că pârâtul SRL „HORUS" a recunoscut implicit pretențiile reclamantului prin achitarea sumei de 2173,5 EURO ulterior declanșării procesului.

Mai mult, prin aplicarea sancțiunii imperative prevăzute de art. 42 alin. (1) din Legea nr. 105/2003, reclamantului îi s-a compensat și suma penalității în mărime de 2173,50 euro (două mii o sută șaptezeci și trei euro și 50 eurocenți).

Instanța de judecată apreciază că aceste sume cumulate acoperă pe deplin nu doar pierderea materială, ci și orice formă de frustrare, inconvenientă sau agitație psihică resimțită de reclamant din cauza executării tardive a contractului. Acordarea unei sume suplimentare de 10000 lei cu titlu de prejudiciu moral nu ar mai avea un caracter reparatoriu, ci ar tinde spre o îmbogățire disproporționată a reclamantului în raport cu circumstanțele obiective ale speței.

În materia răspunderii civile, prejudiciul moral are rolul de a compensa, prin echivalent bănesc, suferințele de ordin psihic. Atunci când disconfortul consumatorului este deja compensat de lege printr-o penalitate civilă extrem de riguroasă (1% pe zi, conform art. 42 alin. (1) din Legea nr. 105/2003), încasarea acestei penalități absoarbe funcția de satisfacție echitabilă, realizând atât un rol punitiv pentru profesionist, cât și unul intens compensatoriu pentru consumator.

În contextul juridic și factual expus, instanța de judecată concluzionează că prin încasarea sumei de 2173,5 EURO cu titlu de datorie principală și prin acordarea penalităților de întârziere în cuantum de 2173,5 EURO, reclamantului Gropa Victor i s-a oferit o reparație integrală, justă și deplin satisfăcătoare pentru toate prejudiciile derivate din executarea defectuoasă a contractului de către SRL „HORUS".

Măsurile reparatorii patrimoniale aplicate în speță sunt mai mult decât suficiente pentru a șterge efectele negative ale conduitei pârâtului și pentru a restabili echilibrul moral și material al consumatorului.

Prin urmare, solicitarea suplimentară privind încasarea sumei de 10000 lei (zece mii lei) cu titlu de prejudiciu moral apare ca fiind nefondată și nejustificată în raport cu standardul legal de „satisfacție echitabilă".

Referitor la cheltuielile de judecată și de asistență juridică, instanța se va conduce de prevederile articolelor 82, 94 și 96 din Codul de procedură civilă, potrivit cărora partea care a pierdut procesul este obligată să compenseze părții care a avut câștig de

cauză cheltuielile suportate, iar în situația admiterii parțiale a acțiunii, compensarea se efectuează proporțional cu partea admisă din pretenții, cu condiția ca acestea să fie reale, necesare și rezonabile.

Prin cererea de chemare în judecată depusă, reclamantul Gropa Victor, prin intermediul reprezentantului său legal, avocatul Vera Scoric, a solicitat instanței de judecată încasarea din contul pârâtului SRL „HORUS” a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică. Ulterior, cuantumul pretențiilor privind compensarea cheltuielilor de reprezentare a fost fixat la suma totală de 7800 lei (opt mii lei).

În argumentarea acestui capăt de cerere, reclamantul a susținut că onorariul pretins este pe deplin rezonabil, situându-se chiar sub nivelul minim general aplicat de 70 euro pentru o oră de lucru, conform recomandărilor de profil. S-a învederat că volumul total de muncă dedicat gestionării acestui dosar de către apărător cuprinde un număr de 13 ore lucrative, acțiuni care, evaluate prin prisma tarifului de 70 euro/oră, ar fi generat un cost total de 910 euro, sumă net superioară celei revendicate pe cale judiciară.

Totodată, reclamantul a subliniat că procesul a fost declanșat exclusiv ca urmare a culpei pârâtului, care a încălcat drepturile sale legitime și l-a silit să apeleze la asistență profesională din cauza lipsei studiilor de specialitate.

Pentru a demonstra realitatea și temeinicia cheltuielilor suportate, reclamantul a anexat la dosarul cauzei probele corespunzătoare: dovada directă a achitării onorariului (bonul de plată seria/nr. PL 639262 f.d.4, bonul de plată seria/nr. DAA 73007019), lista detaliată a actelor și acțiunilor juridice efectuate de către avocat împreună cu indexul de timp consumat din tabelul de activități (tabel de activități din 11 martie 2025 și tabel de activități actualizat din 12 martie 2026).

Analizând materialele dosarului prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) invocate în cerere, instanța de judecată reține că pentru a fi susceptibile de compensare, cheltuielile legate de asistența juridică trebuie să îndeplinească trei criterii cumulative: să fie reale, necesare și rezonabile sub aspectul cuantumului.

Instanța de judecată constată caracterul real și justificat al asistenței, confirmat prin prezența mandatului, a tabelului de activități și a bonului fiscal.

Cu toate acestea, evaluând criteriul rezonabilității și proporționalității, instanța este investită cu dreptul de a efectua o apreciere proprie și corectă asupra cuantumului final al compensației, corelând efortul avocatului cu gradul de complexitate a litigiului și aportul acestuia la soluționarea speței.

Luând în mărime de ansamblu specificul cauzei care prezintă o dificultate juridică și factuală redusă (fiind bazată pe înscrisuri clare ce atestau o diferență matematică de suprafață imobiliară) și în cadrul căreia pârâtul SRL „HORUS” a procedat la stingerea benevolă a datoriei principale imediat după înaintarea acțiunii, instanța de judecată apreciază volumul raportat de 13 ore ca fiind parțial disproporționat.

Totodată, evaluând volumul real de muncă strict necesar pentru redactarea actelor, instanța de judecată consideră că suma de 6000 lei (șase mii lei) ca fiind rezonabilă, justă și pe deplin acoperitoare pentru efortul profesional depus.

Pe cale de consecință, instanța de judecată urmează să încaseze din contul pârâtului SRL „HORUS” în beneficiul reclamantului Gropa Victor suma de 6000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În temeiul art. 85 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, reclamanții beneficiază de scutirea de la plata taxei de stat în acțiunile de protecție a drepturilor consumatorilor.

În cadrul examinării prezentei cauze civile, instanța de judecată reține că reclamantul Gropa Victor a înaintat o acțiune în judecată împotriva pârâtului SRL „HORUS”, invocând încălcarea drepturilor sale în calitate de consumator. Obiectul litigiului s-a axat pe protecția drepturilor consumatorilor, respectiv restituirea excedentului de preț pentru diferența de suprafață a bunului imobil și încasarea penalităților de întârziere. La faza depunerii cererii de chemare în judecată, reclamantul a achitat doar taxa de timbru, beneficiind de înlesniri la plata taxei de stat propriu-zise, corelative valorii totale a acțiunii. Ca urmare a admiterii parțiale și depline a capetelor de cerere patrimoniale (atât prin plata efectuată de pârât pe parcursul procesului, cât și prin reținerea penalităților), s-a născut obligația legală de compensare a taxei de stat care nu a fost percepută inițial de la reclamant.

Prin prisma probelor administrate Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-230 din 27.05.2021, Acordul nr. 196/21 din 27.05.2021 și planul geometric al bunului imobil, instanța de judecată a stabilit cu certitudine raportul juridic de consum dintre un profesionist (SRL „Horus”) și un consumator (Gropa Victor).

Deoarece pretențiile patrimoniale fundamentate pe Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor au fost recunoscute ca întemeiate (pârâtul achitând datoria de 2173,5 Euro abia după acționarea în judecată, iar instanța de judecată dispunând încasarea penalităților), pârâtul SRL „Horus” poartă întreaga culpă procesuală pentru declanșarea acestui litigiu. În contextul în care reclamantul a fost scutit de plata taxei de stat la depunerea acțiunii, cheltuielile judiciare legate de taxa de stat neachitată nu pot rămâne în sarcina statului, ci trebuie suportate în mod obligatoriu de către partea care a pierdut procesul și a determinat cheltuielile respective.

În contextul de fapt și de drept analizat, instanța de judecată concluzionează că pârâtul SRL „Horus” este obligat la restituirea și acoperirea tuturor costurilor fiscale de care reclamantul a fost scutit prin efectul legii, respectiv prin încasarea în Bugetul de Stat al Republicii Moldova de la Societatea cu Răspundere Limitată „HORUS”, IDNO: 1002600011498, suma de 1736,27 lei (unu mii șapte sute treizeci și șase lei și 27 bani) cu titlu de taxă de stat.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Gropa Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „HORUS” privind încasarea penalității pentru întârziere, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează în beneficiul lui Gropa Victor, a.n. *****, IDNP: *****, de la Societatea cu Răspundere Limitată „HORUS”, IDNO: 1002600011498, suma de 2173,50

euro (două mii o sută șaptezeci și trei euro și 50 eurocenți) convertiți în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei valabil la data executării hotărârii, cu titlu de penalitate pentru întârzierea achitării obligației pecuniare, suma de 6000 lei (șase mii lei) cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

În rest cererea de chemare în judecată înaintată de Gropa Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „HORUS" privind încasarea sumei penalității, cheltuielilor de asistență juridică în mărime ce depășește cuantumul acordat reclamantului în prezentul proces, cât și cererea de încasarea sumei prejudiciului moral, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Se încasează în Bugetul de Stat al Republicii Moldova de la Societatea cu Răspundere Limitată „HORUS", IDNO: 1002600011498, suma de 1736,27 lei (unu mii șapte sute treizeci și șase lei și 27 bani) cu titlu de taxă de stat.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Președintele ședinței,

Judecător Victor Sandu