Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. S. Vîșcu)
Dosarul nr. 2a-2848/23 (2-22010493-02-2a-25072023)

D E C I Z I E

13 decembrie 2023 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chișinău

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Sîrbu Victoria
Judecătorii Dulghieru Dorin și Anton Marina
Grefier Negrei Corina

examinând în ședință publică apelul declarat de către ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03 februarie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva SC „Neocasa" SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea prejudiciului material,

C O N S T A T Ă :

Pretențiile reclamantului:

La data de 25 ianuarie 2022 ***** s-a adresat în instanţă cu o cerere de chemare împotriva SC „Neocasa" SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 29.05.2013 între ***** și SC „Neocasa" SRL a fost încheiat contractul nr. 5-S de investire a mijloacelor bănești în construcția bunului imobil situat în ***** nr. cadastral *****, autentificat de notarul public Berghii Evghenii cu nr. de înregistrare 2759.

Menționează că, potrivit pct. 7.1 al contractului de investiție, SRL „Neocasa" s-a obligat să efectueze lucrări de construcție a imobilului pînă la data de 30.04.2014. Iar pct. 7.2 al contractului de investiție, în termen de 5 zile din momentul aprobării Actului de dare în exploatare a imobilului, SC „Neocasa" SRL s-a obligat să transmită bunul imobil conform Actului de primire-predare. Pct. 2.2 prevede că executorul are dreptul de a prelungi termenul de executare a lucrărilor de constucție prevăzut în pct. 7.1 pe un termen nu mai mare de 3 luni.

Invocă că, termenul limită pentru darea în exploatare și asigurarea executării prestării serviciului asumat de către prestator era data de 30.07.2014.

Potrivit pct. 1.4 a Acordului adițional nr. 2 la contractul de investiție, ***** a achitat integral prețul bunului imobil în mărime de 44.088 euro.

Relevă că, la data de 24.07.2015 consumatorul a înaintat prestatorului o plîngere prin care acesta a exprimat nemulțumirea în privința încălcării termenului de dare în exploatarea și a solicitat să fie informat despre termenul real de dare în exploatare, însă consumatorul nu a primit răspuns la plângerea depusă.

Declară că, la data de 14.02.2020 repetat consumatorul a depus plîngere/reclamația în adresa prestatorului (recepționată 18.02.2020), privind nerespectarea termenului de prestare a serviciului și dare în exploatare conform contractului de construcții, însă, din nou consumatorul nu a primit nici un răspuns la plîngerea depusă.

Comunică că, la data de 03.04.2020 reclamantul s-a adresat cu o petiție față de Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței, însă pînă în prezent nu a primit răspuns.

Indică că, din data de 30.07.2014 și pînă în prezent, blocul locativ nu a fost dat în exploatare și nu a fost transmis în proprietatea consumatorului, fapt ce atestă încălcarea termenului de prestarea a serviciului cu 6 ani și 6 luni.

Comunică că, la moment, consumatorul este în situația că în anul 2013 a investit în construcția viitoarei sale case suma de 44.088 euro, cu gîndul că va locui în această casă în anul 2014, însă este nevoit aproape 6 ani să locuiască în apartamente închiriate, fiind în imposibilitate de a se bucura de plăcerile vieții la maxim. Pe parcursul a 6 ani reclamantul a suportat un prejudiciu pentru închirierea unor apartament costul cărora valora lunar între 250 - 300 euro.

Precizează că, cheltuielile totale ale acestuia se estimează la peste 20.000 euro. Ne darea în exploatare pînă în prezent a casei, consideră o vădită încălcare atît a legislației civile cît și contravine unei practici comerciale corecte, fiind făcut un abuz enorm a drepturilor consumatorului.

Potrivit art. 32 alin. 2 al Legii privind protecția consumatorului: „în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 2% din prețul serviciului (lucrării)”.

Explică că, mărimea penalității calculate din prețul lucrării (44.088 euro x 2%) constituie suma de 881,76 euro pentru fiecare zi de întîrziere. Avînd în vedere o întîrziere de 6 ani și 6 luni, consideră oportun încasarea de la pîrît a penalității contractuale rezonabile prejudiciului suportat în mărime de 15.000 euro.

Potrivit art. 21 alin. 1 al Legii privind protecția consumatorului: Prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele și condițiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării). Alin. 5: în momentul

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

Solicită reclamantul ***** în urma concretizării acțiunii, încasarea de la SRL „Neocasa” a prejudiciului material în mărime de 15.000 euro.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03 februarie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva SC „Neocasa” SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea prejudiciului material în mărime de 15.000 euro, ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 28 februarie 2023 (conform plicului anexat), ***** a declarat apel asupra hotărârii instanţei de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu admiterea integrală a acțiunii.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel a invocat apelantul circumstanțe de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată, indicând suplimentar că contrar concluziilor primei instanțe prezentul litigiu intră în categoria litigiilor cu privire la protecţia drepturilor consumătorului.

Consideră că, raportul juridic civil care reiese din contractul de investire a mijloacelor băneşti în construcţia bunului imobil încheiat între ***** şi SRL „Neocasa” sunt relaţii dintre un consumator şi un profesionist asupra cărora se răsfrânge legea privind protecţia consumătorului.

Susține că, nu este de acord cu partea de motivare a hotărîii instanţei de fond care a aplicat speţei prevederile Codului civil care reglementează clauza penală pe cînd legea specială cum este Legea privind protecţia consumatorului îi oferă consumatorului să pretindă estimarea prejudiciului cauzat prin încălărarea termenului de executare a lucrărilor în baza art. 32 alin. 2 în mărime de 2% pentru fiecare din întîrziere calculat din preţul serviciului.

În şedinţa instanţei de apel reprezentantul apelantului *****, avocatul Bujoreanu Eugeniu a susținut cererea de apel, solicitând admiterea acestuia în sensul declarat.

Intimatul SC „Neocasa” SRL și intervenientul accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței nu s-au prezentat, fiind citați legal, despre data, ora și locul examinării cauzei, corespunzător în temeiul art. 379 alin. (2) CPC Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în lipsa intimatului și intervenientului accesoriu.

Termenul de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 03 februarie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 28 februarie 2023, prin urmare Colegiul constată că, apelul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanţei de apel:

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Potrivit dispoziţiilor art. 118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin.(1) CPC, 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.

În conformitate cu art. 373 alin. alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Astfel, instanţa de apel, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, constată că aceasta urmează a fi menţinută, ori, concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele cauzei şi normele de drept material au fost aplicate corect.

Circumstanțele de fapt ale cauzei:

Din materialele cauzei rezultă că, la 29.05.2013 între SC „Neocasa” SRL în calitate de executor și ***** în calitate de investitor, a fost încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 01/05-S, contract autentificat de către notarul Berghii Evghenii şi înregistrat în Registrul actelor

notariale cu nr. 2759, obiect al căruia l-a constituit obligația executorului de a construi și de a transmite în proprietate un bun imobil amplasat în blocul locativ din *****,(nr. cadastral *****), *****, cu suprafața totală de 72, 3 m.p., ***** tronsonul 2, iar investitorul s-a obligat să achite construirea imobilului și să primească imobilul în proprietate. (f.d.8-16)

Deasemenea, s-a constatat că potrivit pct. 3.2 din contractul nr. 01/05-S din 29.05.2013, părțile au stabilit că investitorul se obligă să achite prețul bunului imobil la suma de 46.980 euro, preț ulterior modificat în baza acordului adițional nr. 2 din 31.07.2014 la suma de 44.088 euro. (f.d.22-23)

Conform înscrisurilor prezentate de reclamantul ***** s-a constatat că ultimul a achitat integral costul construcției cu suprafața de 72, 3 m.p., fapt ce se confirmă prin chitanțe. (f.d.17-21)

Potrivit certificatului eliberat de Agenția Servicii Publice la data de 20.10.2022, se atestă că, la data de 06.10.2022 în temeiul actului de transmitere primire nr. 25 din 17.09.2020 și contractul privind investițiile în construcții nr. 2759 din 29.05.2013, a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui ***** asupra bunului imobil ***** (nr. cadastral *****) cu suprafața de 70,8 m.p. din *****. (f.d.119)

Pretinzând încălcarea drepturilor sale de consumator, ***** a inițiat în instanță în temeiul legii privind protecția consumatorilor, o acțiune cu privire la încasarea de la SC „Neocasa” SRL a prejudiciului material (penalitate) în mărime de 15.000 euro.

Prima instanță, prin hotărârea din 03 februarie 2023 a constatat netemeinicia acțiunii lui *****, dat fiind faptul că nu s-a constatat în contractul încheiat între părți un raport juridic de consum.

Astfel, cu referire la pretențiile lui ***** privind încasarea prejudiciului (penalității) conform Legii privind protecția consumatorilor în mărime 15.000 euro, Colegiul civil le apreciază ca fiind nefondate din considerentele ce succed.

Potrivit art. 1^1 Legea nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor, (1) Prezenta lege stabileşte cerinţele generale de protecţie a consumatorilor, de asigurare a cadrului necesar accesului neîngrădit la produse şi servicii, informării complete asupra caracteristicilor esenţiale ale acestora, apărării şi asigurării drepturilor şi intereselor legitime ale consumatorilor în cazul unor practici comerciale incorecte, participării acestora la fundamentarea şi luarea de decizii ce îi interesează în calitate de consumatori. (2) Prezenta lege se aplică practicilor comerciale incorecte ale comercianţilor faţă de consumatori, specificate la art. $13(10^1)$, înainte, în timpul şi după o tranzacţie comercială în legătură cu un produs, cu un serviciu. (3) Prezenta lege nu aduce atingere: dispoziţiilor legale privind aspectele de sănătate a consumatorilor şi de siguranţă a produselor; dispoziţiilor legale ce stabilesc competenţa instanţelor judecătoreşti; dispoziţiilor

legale ce reglementează probarea şi marcarea articolelor din metale preţioase; prevederilor specifice în anumite domenii privind practicile comerciale incorecte. În cazul în care astfel de prevederi există în legile speciale, acestea se aplică ca cerinţe suplimentare celor prevăzute de prezenta lege, iar în cazul în care legile speciale conţin cerinţe mai restrictive privind practicile comerciale incorecte, se aplică cerinţele legilor speciale.

Conform art. 1 din Legea privind protecția consumatorilor, prin noțiunea de consumator se subînțelege orice persoană fizică ce intenţionează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau foloseşte produse, servicii pentru necesităţi nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Conform art. 21 alin. (1) Legii citate, prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului (executarea lucrării) în termenele şi condiţiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Conform art. 32 alin.(2) al Legea enunțată, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21, de începere şi finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depăşită o penalitate în mărime de 2% din preţul serviciului (lucrării).

Astfel, reieșind din conținutul normelor citate, Colegiul conchide că penalitatea de 2% din prețul serviciului (lucrării) poate fi încasată de la prestator (executant) doar în cazul încălcării termenului de prestare a serviciului (executare a lucrării) stipulat în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Totodată, Colegiul civil relevă că, deși reclamantul ***** pretinde o neexecutare a obligațiilor contractuale din partea pârâtului, este neîntemeiată acțiunea reclamantului de încasare a penalității prevăzută de art. 32 alin.(2) al Legii privind protecția consumatorilor.

Colegiul civil reține ca fiind corecte în acest sens concluziile primei instanțe că, în temeiul contractului de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului – *****, cu suprafața totală de 72,3 m.p., ***** tronsonul 2, din *****, unde SC „Neocasa” SRL și-a asumat obligația ca în termenul prevăzut de contract, din contul investiției investitorului *****, să construiască și să predea în exploatare obiectul imobiliar, obligație ce denotă că, acest raport juridic contractual nu este un raport dintre consumator și agent economic.

Aceste fapte se explică prin faptul că, reclamantul ***** nu a comandat sau a procurat un bun imobil, așa precum acesta invocă prin acțiunea depusă, dar a investit mijloace financiare proprii în construcția ***** cu suprafața de 72,3 m.p. din *****.

Colegiul civil a mai stabilit că în combaterea alegațiilor apelantului *****, precum că acesta ar deține calitatea de consumator de însăși reclamantul-apelant a

fost anexat contractul de credit nr. 145/13 din 10.06.2013 pentru funcționarii băncii în sumă de 400.000 lei și un contract de gaj obiect al căruia era dreptul de creanțe ce izvorăsc din contractul de investiții nr.01/05-S din 29.05.2013. (f.d.24-28)

Corespunzător, întemeiat prima instanță în acest sens a stabilit că de fapt ***** a încheiat contractul de investiție a capitalului în construcția obiectului de referință, cu scopul de a obține pe viitor dreptul de proprietate asupra apartamentului menționat, iar relațiile juridice stabilite între părți sunt de fapt relații contractuale instituite pentru realizarea unui scop comun.

Mai mult ca atât, reieșind din conținutul art. 32 alin. (2) al Legii enunțate penalitatea de 2% din prețul serviciului (lucrării) poate fi încasată de la prestator (executant) doar în cazul încălcării termenului de prestare a serviciului (executare a lucrării) stipulat în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Respectiv, art. 32 alin.(2) din Legea privind protecția consumatorilor reglementează doar raporturile juridice izvorâte din contractele de antrepriză și/sau de prestări servicii, având în vedere că doar aceste contracte reglementează raporturile legate de prestarea serviciilor și/sau executarea lucrărilor, inclusiv termenele de începere și finalizare.

Reieșind din cele expuse, instanța de apel consideră că raportul juridic dintre reclamant și pârât constituit la 29 mai 2013 nu reprezintă un contract de antrepriză și/sau de prestări servicii.

Astfel, este cert faptul că contractul încheiat între părți la 29 mai 2013 după natura sa este un contract de cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, iar la caz, prevederile art. 21 și 32 din Legea privind protecția consumatorilor nu sunt aplicabile.

Reieșind din cele expuse, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ lărgit al Curții de Apel Chișinău consideră că este neîntemeiată cerința lui ***** privind încasarea penalității conform Legii cu privire la protecția consumatorului, or legea în cauză reglementează relaţiile ce au ca obiect bunuri sau servicii, care pot apărea din contractele privind vînzarea-cumpărarea cu amănuntul, locaţiunea, antrepriza şi prestările de servicii, transportarea cetăţenilor şi a bagajelor, comisionul, expediţia, depozitul, magazinajul, serviciile turistice, consignaţia, asigurarea, prestarea serviciilor financiare (bancare) pentru satisfacerea necesităţilor personale ale consumatorului, inclusiv acordarea de credite, deschiderea conturilor clienţilor, efectuarea decontărilor la cererea lor, primirea şi păstrarea hîrtiilor de valoare şi a altor valori, precum şi din alte contracte referitoare la satisfacerea necesităţilor personale ale cetăţenilor, nelegate de obţinerea venitului (profitului).

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil,

comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. art. 385 lit. a), 389-390 Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E :

Apelul declarat de către ***** se respinge, ca neîntemeiat.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03 februarie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva SC „Neocasa” SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea prejudiciului material.

Decizia poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, de la data comunicării deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Dulghieru Dorin

Anton Marina