Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Georgeta Grozav)
Dosarul nr.2a-3386/23
(2-20049761-02-2a-06092023)

D E C I Z I E

13 decembrie 2023 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Angela Braga şi Viorica Mihaila
Grefier Cristian Adam

examinând, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată ”HOLLMAN CONSTRUCT”, reprezentată de avocatul Mihail Balaban, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Ciubar împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”HOLLMAN CONSTRUCT” privind încasarea datoriei, penalitatea contractuală, dobânda de întârziere şi cheltuielile de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La data de 12 mai 2020, reclamantul Andrei Ciubar, reprezentat de avocatul Vitalie Postolache, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”HOLLMAN CONSTRUCT” (*în continuare SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”*), ulterior concretizată, privind încasarea datoriei, a penalității contractuale, a dobânzii de întârziere şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, a invocat că în baza contractului de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 20/05-MS din 19 mai 2015 încheiat între investitorul Andrei Ciubar și SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, ultima s-a obligat să construiască apartamentul _____ în blocul locativ din _____.
Totodată a indicat că conform prevederilor pct. 3.1 și pct. 3.2 din contract, investitorul s-a obligat să achite prețul pentru imobil în mărime de 22910,00 euro.
Conform chitanței la dispoziția de încasare nr. 72 din 19 mai 2015, a achitat companiei SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” suma de 464356,00 lei.

Conform prevederilor pct. 7.1 din contract, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” s-a obligat să efectueze lucrările de construcție a imobilului pînă la 30 iunie 2017.
Conform pct. 1.1 și pct. 1.2 al contractului de rezervare nr. 06/01-RMS din 6 ianuarie 2017, încheiat între investitorul Andrei Ciubar și SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, ultima s-a obligat să construiască și să transmită imobil (loc de parcare) - garajul nr. G1-4 amplasat la etajul 2 (cota-6.000) în complexul locativ pe adresa din *****.
Conform pct. 2.1 din contractul de rezervare, prețul total al imobilului (loc de parcare) este de 3000,00 euro.
Astfel, conform chitanței la dispoziția de încasare din 6 ianuarie 2017 a achitat companiei SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, suma de 63563,00 lei.
Relatează că potrivit pct. 1.1 și pct. 1.2 al contractului de rezervare nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017, încheiat între investitorul Andrei Ciubar și SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, ultima s-a obligat să construiască și să transmită imobil (loc de parcare) - garajul nr. G1-5, amplasat la etajul -2 (cota-6.000), în complexul locativ pe adresa din *****.
Conform pct. 2.1 din contract sus menționat, prețul total al imobilului (loc de parcare) este de 3000,00 euro. Iar conform chitanței la dispoziția de încasare din 6 ianuarie 2017 a achitat companiei SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, suma de 63563,00 lei.
Invocă, că prin scrisoarea din 4 decembrie 2018, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” făcând trimitere la scăderea bruscă a comercializării spațiilor din cadrul locativ aflat în construcție pe adresa din *****, a informat investitorul că se află în deficit financiar în vederea executării lucrărilor de construcție la obiectivul respectiv. Astfel, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” preconiza finalizarea lucrărilor pînă la finele anului 2019.
Ulterior, prin scrisoarea din 1 mai 2019, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a informat investitorul că finisarea lucrărilor va avea loc în al doilea semestru al anului 2021, solicitând suplimentar suma de 1650,00 euro pentru instalarea cazanului de gaze de model *****.
Punctează că prin declarația privind rezoluțiunea a trei contracte din 14 iunie 2019, recepționată de pârât la 19 iunie 2019, pârâtul a fost informat că, ca urmare a încălcării termenelor privind finisarea integrală a lucrărilor de construcție stabilite inițial de către părți și solicitări de către pârât unui alt termen îndelungat (al doilea semestru al anului 2021) pentru finisarea lucrărilor de construcție, rezoluționează cu SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, contractul de investiție în construcție nr. 20/05-MS din 19 mai 2015, contractul de rezervare nr.06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 și contractul de rezervare nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 la expirarea termenului de 10 zile calendaristice de la data recepționării prezentei declarații de către companie.

Concomitent, Andrei Ciubar a menționat că, ca efect a rezoluțiunii celor 3 contracte menționate supra, a solicitat de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, restituirea integrală a tuturor mijloacelor bănești achitate anterior în sumă totală de 591482,00 lei, în termen de cel mult 15 zile calendaristice din data recepționării declarației de către pârât, cu achitarea banilor pe contul bancar ce îi aparține acestuia.
Iar prin răspunsul companiei SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” din 9 iulie 2019, Andrei Ciubar a fost informat că compania se conformează deciziei luate de către acesta. De asemenea, reclamantul a indicat că, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” regretă faptul deciziei luate de către acesta de ieșire din proiectul investițional dat, și la asigurat că sumele achitate anterior vor fi restituite integral, în termenii cei mai restrânși posibili, stabiliți de către părți în acordul de reziliere. Totodată, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a solicitat de la Andrei Ciubar prezentarea la notar a anumitor acte juridice, printre care extrasul din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu numărul cadastral _____ valabil în original.
Evidențiază că prin cererea din 23 decembrie 2019, Andrei Ciubar prin intermediul avocatului său, Vitalie Postolache, a informat în scris pârâtul SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” despre dorința sa de a perfecta la notar acordul adițional cu privire la rezoluțiunea contractelor încheiate între investitorul Andrei Ciubar și SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”. Conform acordului de reziliere a contractului nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția, autentificat de către notarul public Evghenii Berghii cu nr. 1818 din 19 mai 2015, semnat de părți la 13 ianuarie 2020 la notarul Evghenii Berghii, prin acordul comun a părților s-a rezoluționat contractul cu nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului, autentificat de către notarul public Evghenii Berghii cu nr. 1818 la 19 mai 2015. În rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în starea inițială pînă la încheierea contractului menţionat.
Subsecvent, reclamantul a invocat că conform pct. 2 din acord, executorului SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” îi revine apartamentul _____ cu suprafața de 58 m.p., aflat la etajul 2, scara 1, în blocul locativ de pe adresa din _____, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord. Conform pct. 3 din acord, investitorului Andrei Ciubar i se va returna suma de 464356,00 lei ceea ce constituie suma achită din prețul contractual și 11000,00 lei ceea ce constituie penalitate pînă la data de 23 martie 2020. Iar conform pct. 7 din acord, cheltuielile legate de autentificarea prezentului acord vor fi suportate de către executor.
Relatează că după autentificarea acordului, Evghenii Turlac, reprezentantul SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a invocat că nu are bani suficienți pentru achitarea serviciilor notarului Evghenii Berghii și a solicitat reclamantului achitarea lor integrală, cu promisiunea că va rambursa în termeni restrânși această

sumă. Astfel, crezând în onestitatea promisiunilor lui Evghenii Turlac, a achitat integral suma de 980 lei notarului Evghenii Berghii, fapt ce se probează prin confirmarea de prestare a serviciilor notariale din 13 ianuarie 2020, eliberată de notarul Evghenii Berghii.
De asemenea, reclamantul a menționat că, pentru obținerea extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuare tranzacțiilor, a achitat suma de 255 lei, fapt probat prin ordinul de încasare a numerarului din 18 decembrie 2019. Acest extras în original a fost solicitat pentru a fi prezentat la notar de către SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" prin scrisoarea companiei din 9 iulie 2019 și a fost depus în original la sediul companiei, prin scrisoarea avocatului Vitalie Postolache din 23 decembrie 2019.
Invocă, că prin acordul de rezoluțiune nr. 1 a contractului de rezervare nr. 06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcție, din 13 ianuarie 2020, părțile de comun acord au rezoluționat contractul cu nr. 06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului. În rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în stare inițială pînă la încheierea contractului menționat.
Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine parcarea G1-4 aflată la etajul 2, în blocul locativ de pe adresa din *****, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord.
Conform pct. 3 din acord, investitorului i se va returna suma de 3.000 euro, în lei la cursul BNM la ziua achitării, ceea ce constituie suma achitată din prețul contractual pînă la data de 23 martie 2020.
Totodată, reclamantul a invocat că, prin acordul de rezoluțiune nr. 2 a contractului de rezervare nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcție, din 13 ianuarie 2020, părțile de comun acord au rezoluționat contractul cu nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului. În rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în starea inițială pînă la încheierea contractului menționat.
Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine parcarea G1-5, aflată la etajul 2, în blocul locativ de pe adresa din *****, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord.
Conform pct. 3 din acord, investitorului i se va returna suma de 3000,00 euro, în lei la cursul BNM la ziua achitării, ceea ce constituie suma achitată din prețul contractual pînă la data de 23 martie 2020.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată și încasarea din contul pârâtului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" a datoriei în mărime de 464356,00 lei și 6000,00 euro, dobânzii de întârziere în mărime de 7747,75 lei și 100,11 euro și cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul prin intermediul reprezentantului său, au depus mai multe cereri de concretizare a acțiunii, în final solicitând admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea de la SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în beneficiul lui Andrei Ciubar, datoria de bază în mărime de 238083,06 lei și 6000,00 euro, penalității contractuale în mărime de 11000,00 lei, dobânzii de întârziere pentru perioada 24 martie 2020 - 12 aprilie 2023 în mărime de 131156,72 lei și 3071,49 euro și cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, s-a admis acțiunea. S-a încasat de la SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în beneficiul lui Andrei Ciubar, datoria restantă formată conform contractului de investire a mijloacelor băneşti în construcția imobilului nr.20/05 – MS din 19 mai 2015 şi a contractelor de rezervare nr. 06/01-RMS şi nr.07/01-RMS din 6 ianuarie 2017, în mărime de 238083,06 lei şi 6.000 euro, convertiți în lei moldovenești la data executării hotărârii conform cursului oficial al BNM, penalitatea contractuală în mărime de 11000,00 lei, dobânda de întârziere în mărime de 131156,72 lei şi 3071,49 euro convertiți în lei moldovenești la data executării hotărârii conform cursului oficial al BNM, cheltuielile întru executarea încheierii de asigurare a acţiunii şi a comisionului bancar în mărime de 2640,75 lei, cheltuieli pentru serviciile notariale în mărime 1235 lei, cheltuielile pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile în mărime de 255 lei, cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de 22000,00 lei. S-a încasat de la SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 23227,34 lei.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 10 iulie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", reprezentată de avocatul Mihail Balaban, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, solicitând casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să se dispună respingerea acțiunii în volum integral.
4. Ulterior, la data de 21 iulie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în persoana administratorului Cristian Gundiuc, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată.

5. La 6 septembrie 2023, conform fișei de repartizare, cauza a fost distribuită pentru examinare în ordine de apel judecătorului Ana Panov (f.d.24, Vol.II).
6. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT". S-a comunicat apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" și reprezentanților săi, că necesită să prezinte, în cancelaria Curţii de Apel Chişinău, apelul motivat cu indicarea motivelor de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul şi probele invocate în susţinerea apelului, dovada de plată a taxei de stat în sumă de 17420,00 lei şi că li se acordă termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri să lichideze neajunsurile menţionate. În caz contrar cererea de apel nu va fi considerată depusă şi va fi restituită conform art. 369 alin. (1) din Codul de procedură civilă. S-au adus la cunoștință urmările art. 369 alin. (1^1) din Codul de procedură civilă, ce survin în urma neexecutării prezentei încheieri (f.d.26-28, Vol.II).
7. La 29 septembrie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", reprezentată de avocatul Mihail Balaban, a prezentat cererea de apel motivată în termen, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2023, a fost recepționată la data de 19 septembrie 2023, fapt confirmat prin extrasul de pe poșta electronică (f.d.29, Vol.II). Concomitent, a solicitat scutirea de la plata taxei de stat, invocând faptul că apelanta se află în procedura de observație.
8. La fel, la 29 septembrie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în persoana administratorului Cristian Gundiuc, a depus cerere privind prelungirea termenului stabilit de instanța de apel pentru prezentarea cererii de apel motivată și a dovezii de plată a taxei de stat.
9. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2023, s-a respins cererea apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în persoana administratorului Cristian Gundiuc privind prelungirea termenului de înlăturare a neajunsurilor stabilite prin încheierea Curţii de Apel Chişinău emisă la data de 14 septembrie 2023. S-a respins cererea avocatului Mihail Balaban, ce acționează în interesele apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", privind scutirea apelantei de la plata taxei de stat. Nu s-a dat curs repetat cererii de apel depusă de apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT". S-a comunicat apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" și reprezentanților săi, că necesită să prezinte, în cancelaria Curţii de Apel Chişinău, dovada de plată a taxei de stat în sumă de 17420,00 lei, împuternicirile avocatului Mihail Balaban, şi că i se acordă termen de 5 zile din momentul recepționării prezentei încheieri să lichideze neajunsurile menţionate. În caz contrar cererea de apel nu va fi considerată depusă şi va fi

restituită conform art. 369 alin. (1) Cod de procedură civilă. S-au adus la cunoștință urmările art.369 alin.(1^1) Cod de procedură civilă, ce survin în urma neexecutării prezentei încheieri (f.d.44-45, Vol.II).

10. La 30 octombrie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", reprezentată de avocatul Mihail Balaban, a depus o cerere privind scutirea de la plata taxei de stat, invocând că apelanta se află în perioada de observație, fiind numită în calitate de administrator provizoriu conform încheierii judecătorești administratorul autorizat Ludmila Dorfman. În acest sens, conform raportului şi tabelului preliminar prezentat de către administratorul autorizat Ludmila Dorfman instanţei de insolvabilitate se demonstrează clar faptul că SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" fiind în perioada provizorie nu deține surse financiare şi situația financiară nu îi permite achitarea taxei de stat solicitate, urmare solicită scutirea de plata taxei de stat la înaintarea prezentei cereri de apel. Relevă că faptul apelanta se află în procedură provizorie şi a fost că numită administratorul autorizat Ludmila Dorfman în calitate de administrator provizoriu este demonstrat de Extrasul Agenției Servicii Publice anexat la materialele cauze, totodată prezentă suplimentar încheierea de numire. Prin urmare, solicită scutirea de la plata taxei de stat.
11. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2023, s-a restituit administratorului Cristian Gundiuc, în interesele apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", cererea de apel declarată împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, cu toate actele anexate, deoarece cererea de apel a fost depusă de o persoană care nu este în drept să declare apel (f.d.53-55, Vol.II).
12. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2023, s-a respins cererea avocatului Mihail Balaban, ce acționează în interesele apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", privind scutirea de la plata taxei de stat. S-a amânat achitarea de către apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", a taxei de stat în sumă de 17420,00 lei, după examinarea cauzei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărârii (f.d.56-58, Vol.II).
13. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2023, s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de avocatul Mihail Balaban, în interesele apelantei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" (f.d.59, Vol.II).

Argumentele părților:

14. În motivarea apelului, a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, consideră că hotărârea instanței de fond este lipsită de substrat juridic şi faptic, fiind emisă în urma interpretării eronate a legii materiale,

circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin, concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sânt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, astfel solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanţei de fond şi respingerea acţiunii înaintată ca fiind neîntemeiată.

Afirmă că instanţa a dispus încasarea penalităţii şi a dobânzii de întârziere în mod nefundat, or nu a aplicat speței prevederile legale referitor la neadmiterea încasării în mod paralel a dobânzilor şi a penalităților.

Consideră că apelantul nu este vinovat în nerambursarea banilor solicitați de reclamant, or părțile nu au stabilit modalitatea de achitare.

15. În şedinţa judiciară, apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", fiind legal citată prin intermediul reprezentantului său avocatul Mihail Balaban, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive. Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa apelantei și reprezentantului său, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin.(2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

Avocatul Vitalie Postolache, în interesele intimatului Andrei Ciubar, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință. La fel, a solicitat compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 15000,00 lei, suportate în instanța de apel.

Aprecierea instanţei de apel:

16. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele pricinii, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
17. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.
18. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
19. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
20. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

21. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
22. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanţei de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin.(1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
23. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hiro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43).
24. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
25. Instanţa de apel menţionează că, art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
26. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
27. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă,

obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanţilor la proces.

28. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul atestă că la 19 mai 2015, între Andrei Ciubar, în calitate de investitor, și SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în calitate de executor, a fost încheiat contractul e investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 20/05-MS, potrivit căruia, SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" s-a obligat să construiască apartamentul ***** în blocul locativ din *****, iar Andrei Ciubar, s-a obligat să achite prețul pentru imobil în mărime de 22910,00 euro (f.d.16-22, Vol.I).
29. Conform chitanței la dispoziția de încasare nr. 72 din 19 mai 2015, Andrei Ciubar a achitat companiei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", suma de 464356,00 lei (f.d.26, Vol.I).
30. Concomitent, la data de 6 ianuarie 2017, între Andrei Ciubar, în calitate de investitor, și SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în calitate de executor, a fost încheiat contractul de rezervare nr. 06/01-RMS, potrivit căruia, SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" s-a obligat să construiască și să transmită imobil (loc de parcare) - garajul nr. G1-4 amplasat la etajul 2 (cota-6.000) în complexul locativ pe adresa din *****, iar Andrei Ciubar s-a obligat să achite prețul total al imobilului (loc de parcare) în mărime de 3000,00 euro (f.d.27-30, Vol.I).
31. Conform chitanței la dispoziția de încasare din 6 ianuarie 2017, Andrei Ciubar a achitat companiei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", suma de 63563,00 lei (f.d.35, Vol.I).
32. Tot la 6 ianuarie 2017, între Andrei Ciubar, în calitate de investitor, și SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în calitate de executor, a fost încheiat contractul de rezervare nr. 07/01-RMS, potrivit căruia, SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" s-a obligat să construiască și să transmită imobil (loc de parcare) - garajul nr. G1-5, amplasat la etajul 2 (cota-6.000), în complexul locativ pe adresa din *****, iar Andrei Ciubar s-a obligat să achite prețul total al imobilului (loc de parcare) în mărime de 3000,00 euro (f.d.31-34, Vol.I).
33. Conform chitanței la dispoziția de încasare din 6 ianuarie 2017, Andrei Ciubar a achitat companiei SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", suma de 63563,00 lei (f.d.35, Vol.I).
34. Ulterior, prin scrisoarea din 4 decembrie 2018, SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" făcând trimitere la scăderea bruscă a comercializării spațiilor din cadrul locativ aflat în construcție pe adresa din *****, a informat investitorul că se află în deficit financiar în vederea executării lucrărilor de construcție la obiectivul respectiv. Astfel, SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" preconiza finalizarea lucrărilor pînă la finele anului 2019. Iar prin scrisoarea

din data de 1 mai 2019, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a informat investitorul că finisarea lucrărilor va avea loc în al doilea semestru al anului 2021, solicitând suplimentar suma de 1650,00 euro pentru instalarea cazanului de gaze de model ***** (f.d.36-37, Vol.I).

35. Prin declarația de rezoluțiune a trei contracte din 14 iunie 2019 înaintată de Andrei Ciubar, și recepționată de SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” la 19 iunie 2019, ultima a fost informată că, ca urmare a încălcării termenelor privind finisarea integrală a lucrărilor de construcție stabilite inițial de către părți și solicitări de către pârât unui alt termen îndelungat (al doilea semestru al anului 2021) pentru finisarea lucrărilor de construcție, rezoluționează cu SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, contractul de investiție în construcție nr. 20/05-MS din 19 mai 2015, contractul de rezervare nr.06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 și contractul de rezervare nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 la expirarea termenului de 10 zile calendaristice de la data recepționării prezentei declarații de către companie. Concomitent, Andrei Ciubar a menționat că, ca efect a rezoluțiunii celor 3 contracte menționate supra, a solicitat de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, restituirea integrală a tuturor mijloacelor bănești achitate anterior în sumă totală de 591482,00 lei, în termen de cel mult 15 zile calendaristice din data recepționării declarației de către pârât, cu achitarea banilor pe contul bancar ce îi aparține acestuia (f.d.38-42, Vol.I).
36. Iar prin răspunsul companiei SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” din 9 iulie 2019, Andrei Ciubar a fost informat că compania se conformează deciziei luate de către acesta. De asemenea, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” regretă faptul deciziei luate de către acesta de ieșire din proiectul investițional dat, și la asigurat că sumele achitate anterior vor fi restituite integral, în termenii cei mai restrânși posibili, stabiliți de către părți în acordul de reziliere. Totodată, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a solicitat de la Andrei Ciubar prezentarea la notar a anumitor acte juridice, printre care extrasul din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** valabil în original (f.d.43, Vol.I).
37. Prin cererea din 23 decembrie 2019, Andrei Ciubar prin intermediul avocatului său, Vitalie Postolache, a informat în scris SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” despre dorința sa de a perfecta la notar acordul adițional cu privire la rezoluțiunea contractelor încheiate între investitorul Andrei Ciubar și SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” (f.d.47, Vol.I).
38. Conform acordului de reziliere a contractului nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția, autentificat de către notarul public Evghenii Berghii cu nr. 1818 din 19 mai 2015, semnat de părți la 13 ianuarie 2020 la notarul Evghenii Berghii, prin acordul comun a părților s-a rezoluționat

contractul cu nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului, autentificat de către notarul public Evghenii Berghii cu nr. 1818 la 19 mai 2015. În rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în starea inițială pînă la încheierea contractului menţionat (f.d.48-50, Vol.I).

39. Conform pct. 2 din acordul sus menționat, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine apartamentul ***** cu suprafața de 58 m.p., aflat la etajul 2, scara 1, în blocul locativ de pe adresa din *****, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord.
40. Conform pct. 3 din acord, investitorului Andrei Ciubar i se va returna suma de 464356,00 lei ceea ce constituie suma achită din prețul contractual și 11000,00 lei ceea ce constituie penalitate pînă la data de 23 martie 2020.
41. Iar conform pct. 7 din acord, cheltuielile legate de autentificarea prezentului acord vor fi suportate de către executor.
42. Concomitent, prin acordul de rezoluțiune nr. 1 a contractului de rezervare nr. 06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcție, din 13 ianuarie 2020, părțile de comun acord au rezoluționat contractul cu nr. 06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului. În rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în stare inițială pînă la încheierea contractului menționat (f.d.52, Vol.I).
43. Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine parcarea G1-4 aflată la etajul 2, în blocul locativ de pe adresa din *****, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord.
44. Conform pct. 3 din acord, investitorului i se va returna suma de 3000 euro, în lei la cursul BNM la ziua achitării, ceea ce constituie suma achitată din prețul contractual pînă la data de 23 martie 2020.
45. Totodată, prin acordul de rezoluțiune nr. 2 a contractului de rezervare nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcție, din 13 ianuarie 2020, părțile de comun acord au rezoluționat contractul cu nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului. În rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în starea inițială pînă la încheierea contractului menționat (f.d.53, Vol.I).
46. Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine parcarea G1-5, aflată la etajul 2, în blocul locativ de pe adresa din *****, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord.
47. Conform pct. 3 din acord, investitorului i se va returna suma de 3000,00 euro, în lei la cursul BNM la ziua achitării, ceea ce constituie suma achitată din prețul contractual pînă la data de 23 martie 2020.

48. Invocând faptul că SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, nu și-a executat obligațiile sale cu bună-credință și în termen, la data de 12 mai 2020, reclamantul Andrei Ciubar, reprezentat de avocatul Vitalie Postolache, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, *ulterior concretizată*, privind încasarea de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în beneficiul lui Andrei Ciubar, datoria de bază în mărime de 238083,06 lei și 6000,00 euro, penalității contractuale în mărime de 11000,00 lei, dobânzii de întârziere pentru perioada 24 martie 2020 - 12 aprilie 2023 în mărime de 131156,72 lei și 3071,49 euro și cheltuielilor de judecată.
49. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, s-a admis acțiunea. S-a încasat de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în beneficiul lui Andrei Ciubar, datoria restantă formată conform contractului de investire a mijloacelor băneşti în construcția imobilului nr.20/05 – MS din 19 mai 2015 şi a contractelor de rezervare nr. 06/01-RMS şi nr.07/01-RMS din 6 ianuarie 2017, în mărime de 238083,06 lei şi 6.000 euro, convertiți în lei moldovenești la data executării hotărârii conform cursului oficial al BNM, penalitatea contractuală în mărime de 11000,00 lei, dobânda de întârziere în mărime de 131156,72 lei şi 3071,49 euro convertiți în lei moldovenești la data executării hotărârii conform cursului oficial al BNM, cheltuielile întru executarea încheierii de asigurare a acţiunii şi a comisionului bancar în mărime de 2640,75 lei, cheltuieli pentru serviciile notariale în mărime 1235 lei, cheltuielile pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile în mărime de 255 lei, cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de 22000,00 lei. S-a încasat de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 23227,34 lei.
50. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, apelanta-pârâtă SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, reprezentată de avocatul Mihail Balaban, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, solicitând casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să se dispună respingerea acțiunii în volum integral.
51. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău conchide că soluția instanței de fond privind admiterea integrală a acțiunii, este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.
52. Cadrul legal speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia orice persoană interesată este în drept să se adreseze în

instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

53. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.
54. Conform prevederilor art. 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.
55. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Potrivit alin.(2) al aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.
56. Conform prevederilor art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.
57. Conform prevederilor art. 775 alin. (1) din Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.
58. Conform prevederilor art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
59. Conform prevederilor art. 858 alin. (1), (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
60. Conform prevederilor art. 901 alin. (1) lit. e) și alin. (5) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare. Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a

obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiei.

61. Concomitent, raportul stabilit între Andrei Ciubar și SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, este unul ce se supune reglementărilor Legii privind protecția consumatorului, or, Andrei Ciubar are calitate de consumator în raport cu SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, prin faptul că a plătit mijloace bănești ultimei pentru a beneficia de serviciile de construcție și de transmitere în proprietate privată a unui apartament și două garaje, iar SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” are calitate de profesionist, fiind un agent economic care se ocupă de activitatea de antreprenoriat în domeniul construcțiilor cu scopul de a obține venit, participând în raporturile civile.
62. Astfel, conform prevederilor art. 1 din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, consumatorul reprezintă orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesități nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională. De asemenea, același articol definește și noțiunile de ,,agent economic” – orice persoană juridică sau fizică autorizată pentru activitate de întreprinzător, care fabrică, transportă, comercializează produse ori părţi din produse, prestează servicii (execută lucrări) și executant – orice persoană fizică sau juridică, autorizată pentru activitate de întreprinzător, care efectuează lucrări în relaţiile cu consumatorii.
63. Conform prevederilor art. 21 alin. (1) din Legea enunțată supra, stabilește că 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). Iar potrivit alin.(2) lit. b) al aceluiași articol, dacă prestatorul (executantul) nu a început la timp prestarea serviciului (executarea lucrării) sau dacă, în timpul prestării serviciului (executării lucrării), a devenit clar că serviciul (lucrarea) nu va fi îndeplinit în termenul stabilit, sau dacă termenul de prestare a serviciului (executare a lucrării) a expirat, consumatorul este în drept, opţional să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) şi să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere şi/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).
64. Conform prevederilor art. 915 din Codul civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile articolelor 916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

65. Conform prevederilor art. 916 alin. (1) din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. Iar potivit alin.(2) al aceluiași articol, neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; c) ea este intenţionată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.
66. Conform prevederilor art. 921 alin. (1) din Codul civil, dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.
67. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul atestă că instanța de fond just a admis integral acțiunea depusă de Andrei Ciubar, or, ca urmare a încălcării de către SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a termenelor privind finisarea integrală a lucrărilor de construcție stabilite inițial de către părți și solicitării de către SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” unui alt termen îndelungat (al doilea semestru al anului 2021) pentru finisarea lucrărilor de construcție, la 14 iunie 2019, Andrei Ciubar a expediat în adresa pârâtei-apelante SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, declarația privind rezoluțiunea celor trei contracte, și anume: contractul de investiție în construcție nr. 20/05-MS din 19 mai 2015; contractul de rezervare nr. 06/01-RMS din 6 ianuarie 2017 și contractul de rezervare nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017 și a solicitat pârâtei-apelante restituirea integrală a tuturor mijloacelor bănești achitate anterior în sumă totală de 591482,00 lei, în termen de cel mult 15 zile calendaristice din data recepționării declarației (f.d.38-42, Vol.I).
68. Potrivit răspunsului din 9 iulie 2019, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” a fost informat că compania se conformează deciziei luate, iar sumele achitate anterior vor fi restituite integral, în termenii cei mai restrânși posibili, stabiliți de către părți în acordul de reziliere. Astfel, a solicitat să fie informați în scris sau telefonic despre disponibilitatea de a semna acordul adițional cu privire la reziliere, pentru a fi programată vizita la notar, totodată, solicitând de la Andrei Ciubar prezentarea la notar a anumitor acte juridice, printre care extrasul din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu numărul cadastral _____ valabil în original (f.d.43, Vol.I).
69. Conform acordului de reziliere a contractului nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția, autentificat de către notarul public Evghenii Berghii cu nr.1818 din 19 mai 2015, semnat de părți la 13 ianuarie 2020, prin

acordul comun a părților s-a rezoluționat contractul cu nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului, autentificat de către notarul public Berghii Evghenii cu nr.1818 la 19 mai 2015. Iar în rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în starea inițială pînă la încheierea contractului menționat (f.d.48-50, Vol.I).

70. Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine apartamentul _____ cu suprafața de 58 m.p., aflat la etajul 2, scara 1, în blocul locativ de pe adresa din _____, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord.
71. Iar conform pct. 3 din acord, investitorului Andrei Ciubar i se va returna suma de 464356,00 lei ceea ce constituie suma achită din prețul contractual și 11000,00 lei ceea ce constituie penalitate, pînă la data de 23 martie 2020.
72. Prin acordul de rezoluțiune nr. 1 a contractului de rezervare nr. 06/01-RMS din data de 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcție, din 13 ianuarie 2020, părțile de comun acord au rezoluționat contractul cu nr. 06/01-RMS din data de 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului. Iar în rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în stare inițială pînă la încheierea contractului menționat (f.d.52, Vol.I).
73. Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine parcarea G1-4 aflată la etajul 2, în blocul locativ de pe adresa din _____, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord. Iar conform pct. 3 din acord, investitorului i se va returna suma de 3000,00 euro, în lei la cursul BNM la ziua achitării, ceea ce constituie suma achitată din prețul contractual pînă la data de 23 martie 2020.
74. Prin acordul de rezoluțiune nr. 2 a contractului de rezervare nr. 07/01-RMS din data de 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcție, din 13 ianuarie 2020, părțile de comun acord au rezoluționat contractul cu nr. 07/01-RMS din data de 6 ianuarie 2017 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului. Iar în rezultatul încheierii acordului, părțile se aduc în starea inițială pînă la încheierea contractului menționat (f.d.53, Vol.I).
75. Conform pct. 2 din acord, executorului SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" îi revine parcarea G1-5, aflată la etajul 2, în blocul locativ de pe adresa din _____, cu drepturi ce reies din dreptul său de proprietate, din data semnării prezentului acord. Iar conform pct. 3 din acord, investitorului i se va returna suma de 3000,00 euro, în lei la cursul BNM la ziua achitării, ceea ce constituie suma achitată din prețul contractual pînă la data de 23 martie 2020.
76. Conform prevederilor art. 10 lit. d) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, prestatorul este obligat să respecte cerinţele stabilite în actele normative sau declarate precum și clauzele contractuale.

77. Conform prevederilor art. 926 alin. (1), (2) și (6) din Codul civil, prin efectul rezoluţiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestaţie prin executarea obligaţiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluţiunii sau al tranşei contractului supusă rezoluţiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părţi contractante le revin obligaţii de restituire, obligaţiile sînt corelative. Dacă prestaţia a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită. Obligaţia de restituire a unei prestaţii se extinde asupra oricăror fructe generate de prestaţie.
78. Concomitent, Colegiul atestă că după depunerea cererii de chemare în judecată, la data de 6 iulie 2020, pârâta-apelantă SRL"HOLLMAN CONSTRUCT" a achitat o parte din datorie, prin intermediul executorului judecătoresc Oleg Ungureanu în mărime de 227982,81 lei. Însă, reclamantul Andrei Ciubar a primit pe contul bancar doar suma de 226272,93 lei, cu 1709,87 lei mai puțin din suma transferată, deoarece BC"Moldindconbank"SA a reținut cu titlu de comision suma respectivă, fapt confirmat prin extrasul din cont (f.d.97, Vol.I).
79. Astfel, conform prevederilor art. 881 din Codul civil, costurile executării obligaţiei le suportă debitorul dacă legea sau contractul nu prevede altfel.
80. Prin urmare, Colegiul atestă că la caz, instanța de fond just a reținut că suma de 1709,87 lei în calitate de comision reținut de BC"Moldindconbank"SA urmează a fi suportată integral de SRL"HOLLMAN CONSTRUCT".
81. Distinct din cele constatate, Colegiul atestă că instanța de fond just a dispus admiterea pretenției reclamantului-intimat Andrei Ciubar privind încasarea din contul pârâtei-apelante SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", a datoriei restante în mărime de 238083,06 lei și 6000,00 euro, ca efect al rezoluțiunii contractului de investire a mijloacelor băneşti în construcția imobilului nr. 20/05 – MS din 19 mai 2015 şi a contractelor de rezervare nr. 06/01-RMS şi nr. 07/01-RMS din 6 ianuarie 2017.
82. În aceeași ordine de idei, Colegiul reține că în corespundere cu pct. 3 al acordului de reziliere a contractului nr. 20/05-MS de investire a mijloacelor bănești în construcția, autentificat de către notarul public Berghii Evghenii cu nr. 1818 din 19 mai 2015, semnat de părți la 13 ianuarie 2020, investitorului i se va returna suma de 11000,00 lei ceea ce constituie penalitate, pînă la data de 23 martie 2020 (f.d.49, Vol.I).
83. Conform prevederilor art. 947 alin. (1) din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Alin. (2) prevede că prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Iar potrivit

alin.(3), penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere.

84. Respectiv, Colegiul atestă că instanța de fond just a admis și pretenția privind încasarea penalității contractuale de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în mărime de 11000,00 lei.
85. În aceeași ordine de idei, conform prevederilor art. 942 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Iar potrivit alin. (2), rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art.874 cu rata dobânzii prevăzute de contract.
86. Conform prevederilor art. 874 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobândă, se plătește o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă conform alin.(2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată. Iar potrivit alin. (2), rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă: a) pentru primul semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 ianuarie din anul respectiv; b) pentru al doilea semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 iulie din anul respectiv.
87. Potrivit calculului dobânzii de întârziere la datoria în mărime de 464356 lei/ 238083,06 lei, a SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” către Andrei Ciubar, pentru perioada 24 martie 2020 – 12 aprilie 2023, constituie suma de 131156,72 lei (f.d.200, Vol.I).
88. La fel, potrivit calculului dobânzii de întârziere la datoria în mărime de 6000,00 euro a SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” către Andrei Ciubar, pentru perioada 24 martie 2020 – 12 aprilie 2023, constituie suma de 3071,49 euro (f.d.199, Vol.I).
89. Distinct din cele constatate, Colegiul atestă că instanța de fond just a dispus spre încasare din contul SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în beneficiul lui Andrei Ciubar, a dobânzii de întârziere în mărime de 131156,72 lei și 3071,49 euro, or, SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” nu și-a executat obligația de restituire a sumelor în termen, conform prevederilor acordurilor de

rezoluțiune a contractelor, legiuitorul garantându-i creditorului posibilitatea de a solicita o dobândă de întârziere în acest sens.

90. Dispunând respingerea cererii de apel depusă de apelanta-pârâtă SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", Colegiul apreciază ca fiind declarative și lipsite de suport probant alegațiile apelantei precum că instanța de fond a interpretat eronat legea materială, precum că nu au fost constatate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, precum că concluziile primei instanțe sunt în contradicții cu circumstanțele cauzei, or, aceste alegații nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin probe relevante și admisibile.
91. Prin urmare, Colegiul constată că instanța de fond, just a admis integral acțiunea, a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
92. Concomitent, Colegiul reține că potrivit prevederilor art. 82 din Codul procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
93. Conform prevederilor art. 90 din Codul procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: a) sumele plătite martorilor, interpreţilor, experţilor şi specialiştilor; b) cheltuielile de efectuare a cercetărilor la faţa locului; c) cheltuielile de înştiinţare şi chemare a părţilor în judecată; d) cheltuielile de transport şi de cazare suportate de părţi şi de alţi participanţi la proces în legătură cu prezentarea lor în instanţă; e) cheltuielile suportate de cetăţenii străini şi de apatrizi în legătură cu plata interpretului dacă tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte nu prevăd altfel; f) cheltuielile de căutare a pîrîtului; g) cheltuielile de efectuare a expertizei; h) cheltuielile de executare a actelor judiciare; i) cheltuielile de asistenţă juridică; j) cheltuielile de declarare a insolvabilităţii; k) compensaţiile pentru timpul de muncă pierdut; l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.
94. Conform prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.
95. Conform prevederilor art. 96 alin. (1) din Codul 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. Iar potrivit alin. (1^1), cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

96. În așa împrejurări, reținând dispozițiile sus menționate, în legătură cu faptul că cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Ciubar, a fost admisă integral, Colegiul consideră că instanța de fond just a dispus compensarea cheltuielilor de judecată.
97. La fel, reținând dispozițiile articolelor 90, 94, 96 din Codul de procedură civilă, în legătură cu faptul că apelul declarat de apelanta SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", urmează a fi respins, instanța va dispune încasarea de la SRL"HOLLMAN CONSTRUCT", în beneficiul lui Andrei Ciubar, cheltuielile pentru asistență juridică suportate în instanța de apel în mărime de 5000,00 lei, pe care instanța de apel le consideră ca fiind necesare și rezonabile.
98. Colegiul reține că avocatul Vitalie Postolache, ce acționează în interesele intimatului Andrei Ciubar, a solicitat compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 15000,00 lei, fapt confirmat prin bonul de plată seria PL nr. 295699 din 3 august 2023 și prin raportul privind serviciile juridice prestate.
99. Potrivit pct. 21^1, alin. (5) din Hotărârea explicativă a Plenului Curții Supreme de Justiție nr.25 din 28 iunie 2004, cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației despre încasarea cheltuielilor de judecată în cauzele civile, se menționează soluționând cererile de restituire a cheltuielilor pentru asistență juridică acordată, instanțele vor reține că pornind de la practica CtEDO, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime, iar pentru dovada lor se evidențiază necesitatea prezentării de partea care le pretinde să fie compensate, următoarele documente: […] b. copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice […]; c. listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat şi timpul aferent acestora (cu tariful şi orarul).
100. Concomitent, conform pct.21^1, alin.(2), din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr.25 din 28 iunie 2004, enunțată supra, se menționează că pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța pentru a face o apreciere corectă va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența; 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 şi de circumstanțele cauzei; natura şi durata relației dintre avocat şi client; experiența, reputația şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

101. Potrivit pct.3 din Recomandările privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică, aprobate de Consiliul Uniunii Avocaților din RM prin Decizia nr.2 din 30 martie 2012, se menționează: „Avocaților li se recomandă să stabilească tarife orare sau fixe proprii, care să fie practicate constant pe parcursul anumitor perioade de timp" […].
102. Conform pct.6 din Recomandările enunțate: „În cazul în care se optează pentru un tarif orar, avocații vor ține evidența strictă a timpului şi vor prezenta clienților rapoarte privind numărul de ore lucrate. Rapoartele vor conține o descriere a acțiunilor de asistență juridică întreprinse de avocat, precum evidența timpului de lucru aferent. Un model de raport se conține în Anexa 1".
103. Potrivit pct.7 din aceste Recomandări: „În cazul în care se optează pentru tarife fixe, avocații vor coordona cu clienții mărimea acestora pentru fiecare acțiune în parte. Un exemplu de abordare a opțiunii tarifelor fixe este prezentat în Anexa 2".
104. Astfel, reieșind din explicațiile Hotărârii Curții Supreme de Justiție nr.25 din 28 iunie 2004 și Recomandările Uniunii Avocaților, Colegiul conchide că la caz este întemeiată parțial pretenția reclamantului-intimat privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică.
105. Colegiul reține că potrivit pct.15 al Recomandării Uniunii Avocaților aprobată prin Decizia nr.2 din 30 martie 2012, pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.
106. Conform pct.16 al recomandării sus menționate, 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 dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; lista detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat şi orarul timpului aferent acestora.
107. Iar potrivit pct.17 al recomandării sus menționate, prevede că la determinarea cuantumului compensației acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de complexitatea cauzei; noutatea şi

dificultatea problemelor juridice ridicate de speţă; aportul avocatului la soluţionarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistență (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi 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 şi de circumstanţele cauzei; natura şi durata relației dintre avocat şi client.

108. Distinct din cele constatate, Colegiul ajunge la concluzia că cheltuielile de asistență juridică în suma de 15000,00 lei, este exagerată, or, ținând cont de esența litigiului, prestația efectivă, volumul pretinselor activități exercitate de avocat, suma cheltuielilor de asistență juridică suportate urmează a fi compensate din contul SRL”HOLLMAN CONSTRUCT” în sumă de 5000,00 lei, care este una rezonabilă.
109. Colegiul reține că potrivit jurisprudenței Curţii Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin v. România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin şi alţii v. România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre v. România, hotărârea din 27 iulie 2006) a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul rezonabil.
110. La caz, Andrei Ciubar pretinde încasarea sumei de 15000,00 lei (cincisprezece mii lei, 00 bani), cu titlu de compensarea a cheltuielilor de asistență juridică.
111. Colegiul reține că volumul de lucru pentru participarea avocatului Vitalie Postolache în cadrul instanţei de apel nu este unul exagerat, participarea în cadrul unui proces ce ține de rezoluțiunea unui contract de investiții nu constituie o cauză cu o dificultate ridicată, ori în acest sens practica judiciară în domeniu este destul de conturată. La fel, judecarea cauzei în instanța de apel a avut loc pe parcursul aproximativ a 3 luni, cauza fiind examinată din prima ședință, respectiv avocatului nu i-au fost create careva impedimente de participare în alte dosare, precum și faptul că în scopul reprezentării reclamantului-intimat nu au fost atrași careva experți sau specialiști, constrângeri de timp pe parcursul examinării cauzei nu au fost depistate, respectiv avocatul a avut posibilitatea să activeze în regim normal.
112. Potrivit jurisprudenței Curţii Europene a Drepturilor Omului, învestită cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, în care sunt cuprinse şi onorariile avocaților, a statuat că acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost în mod real făcute în limita unui cuantum rezonabil.

113. Având în vedere cele menționate şi ținând cont de practica judiciară națională pe asemenea pretenții, Colegiul va dispune încasarea de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în beneficiul lui Andrei Ciubar, cheltuielile pentru asistență juridică suportate în instanța de apel în mărime de 5000,00 lei (cinci mii lei, 00 bani).
114. Concomitent, Colegiul reține că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2023, în temeiul prevederilor articolelor 85, 86 din Codul de procedură civilă, s-a amânat achitarea de către apelanta SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, a taxei de stat în sumă de 17420,00 lei, după examinarea cauzei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărârii (f.d.56-58, Vol.II).
115. Respectiv, Colegiul va dispune încasarea de la SRL”HOLLMAN CONSTRUCT”, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 17420,00 lei (șaptesprezece mii patru sute douăzeci lei, 00 bani), după examinarea cauzei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărârii.
116. În această ordine de idei, în viziunea Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către reprezentantul apelantei-pârâte, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speţei.
117. În final, instanţa de apel subliniază că, contrar prevederilor articolelor 118, 121 din Codul de procedură civilă, reprezentantul apelantei-pârâte, în fața instanţei de fond, nu a adus careva probe în susținerea poziției sale și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței și a admis integral acțiunea.
118. În plus, este important de remarcat faptul că reprezentantul apelantei-pârâte, utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.
119. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanţe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

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

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată ”HOLLMAN CONSTRUCT”, reprezentată de avocatul Mihail Balaban.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată ”HOLLMAN CONSTRUCT”, IDNO *****, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 17420,00 lei (șaptesprezece mii patru sute douăzeci lei, 00 bani), după examinarea cauzei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărârii

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată ”HOLLMAN CONSTRUCT”, IDNO *****, în beneficiul lui Andrei Ciubar, IDNP *****, cheltuielile pentru asistență juridică suportate în instanța de apel în mărime de 5000,00 lei (cinci mii lei, 00 bani).

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Angela Braga

Viorica Mihaila