Dosar nr. 2-5446/21

HOTĂRÂRE
în numele Legii

21 aprilie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
în componența:
președinte de ședință,
judecător Vitalii Ciumac
grefier Aliona Busuioc

Examinând în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Dorin Cojocaru în interesele lui Teodor Golban împotriva SRL ”Kirsan” intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea penalității,

A C O N S T A T A T :

Argumentele și poziția reclamantului:

La data de 16 martie 2021, avocatul Dorin Cojocaru în interesele lui Teodor Golban a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Kirsan” intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind rezoluțiunea contractului, încasarea sumei și a dobânzii de întârziere.

În motivarea acțiunii a invocat că, la 14 august 2017 între SRL ”Kirsan” și Golban Teodor a fost încheiat contractul nr. 095/KRS-21 bl. C privind investirea capitalului în construcție. Potrivit contractului, părțile au convenit ca investitorul Golban Teodor va efectua plata către executorul SRL ”Kirsan” în mărime de 24407 eruo pentru costul încăperii locative *****de pe *****, nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., iar executorul va construi obiectul cu transmiterea ulterioară în proprietatea investitorului.

De asemenea, menționează că, conform anexei nr. 1 la contractul de investire a capitalului în construcție nr. 095/KRS 21 bl. C din 14 august 2017: pct. 1 ,,Executorul s-a obligat să construiască din cont propriu și din contul mijloacelor creditorului și să transmită acestuia un apartament cu două odăi, cu suprafața totală de ***** m.p., apartamentul *****, blocul C, situat la *****, conform planului general al proiectului casei de locuit din mun. Chișinău, *****, numărul cadastral *****, iar investitorul s-a obligat să primească apartamentul și să achite costul acestuia. Iar potrivit pct. 3 ,,Executorul va transmite investitorului imobilul, obiect al prezentului contract, în posesiune și folosință până la data de 30 decembrie 2018, iar în proprietate în decurs de 6 luni, de la darea în exploatare a complexului, cu condiția respectării de către investitor a graficului de plăți.

Totodată, indică faptul că, potrivit anexei nr. 2 din contract, părțile au convenit că plata va fi efectuată în conformitate cu graficul anexat, în lei moldovenești, conform cursului BNM la

data plății. Astfel, prețul a fost achitat integral de către investitor, onorându-și în totalitate obligațiile contractuale, iar executorul urma să transmită imobilul investitorului în posesiune și folosință la data de 30 decembrie 2018, fapt ce nu s-a întâmplat.

Partea reclamantă precizează că, în vederea respectării procedurii prealabile, dar și a soluționării pe cale extrajudiciară a prezentului litigiu, la 20 august 2020 a expediat în adresa pârâtului somația nr. 78s prin care a solicitat rezoluțiunea contractului, restituirea sumelor avansate în mărime de 24407 euro și penalitatea în mărime de 2% din prețul apartamentului calculată conform art. 32 din Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorului pentru care constituie 87865 euro. Ulterior, la 09 septembrie 2020 a recepționat răspunsul pârâtului prin care nu au fost satisfăcute cerințele reclamantului.

De asemenea, menționează că, a depus o cerere în cadrul Agenției pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței prinvind verificarea și constatarea încălcării drepturilor consumatorului. Ca urmare a documentelor anexate la cerere s-a conchis că SRL ”Kirsan” tergiversează nejustificat procesul de transmitere în proprietate a bunului imobil conform contractului de investire a capitalului în construcție nr. 095/KRS 21 bl. C din 14 august 2017.

În temeiul celor expuse, reclamantul Golban Teodor solicită instanței de judecată, rezoluțiunea contractului de investire a capitalului în construcție nr. 095/KRS 21 bl. C din 14 august 2017, restituirea sumei de 24407 euro achitată în contul bunului imobil și încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a penalității în mărime de 2% din prețul apartamentului, și anume suma de 87865 euro.

Urmează de reținut că, pe parcursul examinării cauzei, reclamantul Golban Teodor a înaintat cerere privind concretizarea acțiunii, prin care a renunța la cerințele privind rezoluțiunea contractului de investire a capitalului în construcție nr. 095/KRS 21 bl. C din 14 august 2017 și restituirea sumei de 24407 euro achitată în contul bunului imobil, și-a menținut cerința privind încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a penalității în mărime de 2% din prețul apartamentului, și anume suma de 87865 euro (f.d. 81 – 82, 126 – 127).

Argumentele și poziția pârâtului:

În termenul acordat de instanță pentru prezentarea poziției procesuale, pârâtul SRL ”Kirsan” și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Golban Teodor, ca fiind neîntemeiată (f.d. 51 – 52).

În motivarea referinței, indică faptul că, rezoluțiunea reprezintă acea sancțiune ce constă în desființarea unui contract sinalagmatic cu executare *uno ictu*, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor de către una din părti. Pentru realizarea acestui exercițiu, legea pune în evidență o procedură imperativă.

Astfel, menționează că, conform art. 915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune. Această pretenție se opune regulilor stabilite de art.917, 921, 922 Cod civil. În acest sens, dispoziția art. 917 alin.(1) Cod civil stabileşte că, creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutarea obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. Potrivit art. 921 alin.(1) Cod civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptătită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Partea pârâtă invocă faptul că nu a primit nicio notificare ce ar conține un termen

suplimentar rezonabil pentru executare iar ca eventual, în termenul acordat, debitorul obligației nu și-a executat prestația cerută; reclamantul nu a notificat pârâta, respectiv nu este respectată procedura de rezoluțiune a contractului, fiind decăzut din acest drept conform art. 922 alin. (3) Cod civil.

Astfel, susține că, drepturile şi obligațiile privind achiziția bunului investițional, ce decurg din contractul nr. 095/KRS-21 bl.C din 14.08.2017, nu pot fi desființate decât în limita procedurii legale. Mai mult, nu este posibilă rezoluțiunea în condițiile promovate de reclamant, având în vedere intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului asupra bunului dobândit în temeiul contractului nr.095/KRS-21 bl.C din 14.08.2017. Reclamantul nu poate urmări rezoluțiunea contractului, fără a restitui bunul pârâtei, iar restituirea se realizează prin act notarial.

Totodată, menționează că, nu a primit o notificare și o declarație de rezoluțiune - pentru a fi operantă rezoluțiunea potrivit art. 917 alin. (1) Cod civil, o declarație notarială pentru radierea înscrierii dreptului intabulat - pentru ca pârâta să obțină bunul în proprietate, respectiv să restituie suma de 24407,00 euro. Prin urmare, s-a încălcat procedura la demararea rezoluțiunii, iar în fond acțiunea este promovată în afara temeiului legal.

Cu privire la penalităţile de întârziere în mărime de 87865,00 euro, pârâtul invocă faptul că sunt pretinse neîntemeiat. SRL ”Kirsan” nu a fost în întârziere de transmiterea bunului în proprietate, în condițiile în care acordul părților a pus în vedere încheierea Actului de transmitere a posesiei şi folosinței bunului, iar ulterior încheierea Actului de predare-primire în proprietate. Actele prezentate la acțiunea reclamantului, nu atestă că sunt întrunite aceste condiții. Pârâta nu a comis nici o faptă ilicită şi culpabilă, ce ar fi condus la încălcarea drepturilor persoanei.

Totodată, precizează că, din interpretarea art. 947 alin. (1) Cod civil, penalitatea prin natura sa constituie despăgubiri băneşti, pe care debitorul o va plăti creditorului în scopul reparării prejudiciului suportat. Întrucât se pretinde la astfel de plăți, reclamantul în condițiile art.121-122 Cod procedură civilă, are obligația să demonstreze existența prejudiciului, că acesta a survenit din culpa pârâtului, că există o legătură de cauzalitate dintre eventualul prejudiciu şi fapta SRL ”Kirsan”. Aceste elemente nu se conțin la dosar, motiv pentru care pretenția este în afara condițiilor legale din art.32 din Legea privind protecția consumatorilor şi art. 19 Cod civil.

Mai mult, acest text de lege, defineşte prejudiciul ca fiind cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciul efectiv), precum şi beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venit ratat). În consecinţă prejudiciul urmează să fie cert; existenţa şi întinderea sa să fie sigure, or, actele şi calculele prezentate nu constată întinderea prejudiciului; să fie direct; să constituie un efect nemijlocit al faptei ilicite a pârâtului, de care se leagă printr-un raport de cauzalitate. În speţă, aşa precum nu s-a identificat culpa şi fapta ilicită, nu s-a identificat nici raportul de cauzalitate.

Argumentele și poziția intervenientului accesoriu:

În termenul acordat de instanță pentru prezentarea poziției procesuale, intervenientul accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de Golban Teodor (f.d. 44 – 48).

În motivarea referinței indică faptul că, reclamantul Golban Teodor întrunește calitatea de consumator, pe când pârâtul SRL ”Kirsan” pe cea de agent economic/profesionist. Potrivit contractului, consideră că lui Golban Teodor i s-a încălcat dreptul de consumator, deși potrivit

acestuia SRL ”Kirsan” urma să-și onoreze obligațiunile contractuale de transmitere în proprietate a încăperii locative cu *****, amplasată în mun. Chișinău, *****, cu nr. cadastral *****, după îndeplinirea obligațiilor investitorului Golban Teodor de a achita suma de 24407 euro, SRL ”Kirsan” însă nu și-a executat obligațiunile contractuale privind transmiterea în proprietate a bunului.

De asemenea, consideră că, reclamantul Golban Tedor și-a îndeplinit obligațiunile contractuale față de SRL ”Kirsan”, iar ultimul a încălcat dreptul de proprietate al reclamantului asupra bunului ce formează obiectul contractului de investire, prin faptul că a încălcat îndeplinirea obligațiunii prevăzute la pct. 1 din anexa nr. 1 din contractul de investire a capitalului în construcție nr. 095/KRS 21 bl. C din 14 august 2017.

Intervenientul accesoriu susține că, reclamantul are dreptul de a solicitat penalitatea de întârziere în conformitate cu prevederile art. 23 din Legea nr. 105/2003, dar în același timp, penalitatea fiind o formă a răspunderii civile contractuale, aplicarea penalității trebuie să întrunească aceleași condiții generale prevăzute de lege pentru angajarea răspunderii contractuale. La fel, consideră întemeiată și cerința reclamantului privind rezoluțiunea contractului, având în vedere că pârâtul nu și-a onorat obligațiunile contractuale.

În ședința de judecată avocatul Andrei Frija în interesele pârâtului SRL ”Kirsan” nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată reclamantul Golban Teodor, avocatul acestuia Cojocaru Dorin și intervenientul accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței fiind înștiințați în mod legal, nu s-au prezentat, nu au comunicat instanței motivele absenței lor, nu au solicitat amânarea ședinței de judecată, motiv pentru care instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept expuse de reclamant, obiecțiile pârâtului, poziția intervenientului accesoriu, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de Golban Teodor este una neîntemeiată, urmând a fi respinsă integral, din următoarele raționamente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

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

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

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

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, la 14 august 2017, între SRL ”Kirsan” în calitate de executor și Golban Teodor în calitate de investitor a fost încheiat contractul nr. 095/KRS-21 bl. C privind investirea capitalului în construcție, potrivit căruia, executorul și-a asumat obligația să construiască pe riscul său din contul investițiilor investitorului și să-i transmită bunul imobil executat conform planului (proiectului) având caracteristicile conform condițiilor prezentului contract, iar investitorul s-a obligat să achite construcția imobilului și să-l primească, în modul și în condițiile expuse în prezentul contract (f.d. 11 – 17).

Urmează de reținut că, imobilul ce urma a fi construit în viitor, din contul și pentru investitor era constituit din – încăperea locativă *****bloc. C, situată pe adresa din *****, din cadrul complexului locativ, în complexe cu obiecte de menire social-culturală, cu nr. cadastral *****, în accesoriu, cu drept de proprietate forțat și perpetuu, asupra părților și dependențelor comune ale imobilului, care prin destinația lor sunt în folosință comună a tuturor proprietarilor în cotă – parte indiviză, mărimea căreia va fi stabilită după darea în exploatare a complexului.

Potrivit pct. 3 din Anexa nr. 1 din contract, executorul va transmite investitorului imobilul, obiect al prezentului contract, în posesie și folosință până la data de 30 decembrie 2018, iar în proprietate în decurs de 6 luni de la darea în exploatare a complexului, cu condiția respectării de către investitor a graficului de plăți (f.d. 18).

Conform Anexei nr. 2 din contract, s-a stabilit că costul total al apartamentului constituie 24407 euro, iar plățile urmează a fi efectuate în conformitate cu prezentul grafic, după cum urmează: la 28 august 2017 urma a fi achitată suma de 7323 euro; la 12 octombrie 2017 urma a fi achitată suma de 2848 euro; la 12 decembrie 2017 urma a fi achitată suma de 2848 euro; la 12 februarie 2018 urma a fi achitată suma de 2848 euro; la 12 aprilie 2018 urma a fi achitată suma de 2848 euro; la 12 iunie 2018 urma a fi achitată suma de 2848 euro; la 12 august 2018 urma a fi achitată suma de 2844 euro (f.d. 19).

Potrivit chitanțelor anexate la materialele cauzei, se atestă că investitorul a achitat executorului suma de 24407 euro, respectând în acest sens graficul de plăți (f.d. 20 – 21, 65 – 71).

La 20 august 2020, avocatul Cojocaru Dorin în interesele reclamantului Golban Teodor a expediat în adresa pârâtului SRL ”Kirsan” o somație prin care a solicitat rezoluțiunea contractului de investire a capitalului în construcție nr. 095/KRS 21 bl. C din 14 august 2017, restituirea sumei de 24407 euro achitată în contul bunului imobil și încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a penalității în mărime de 2% din prețul apartamentului, și anume suma de 87865 euro. Prin răspunsul din 09 septembrie 2020, pârâtul a invitat reclamantul în incinta entității pentru a iniția procedura de rezoluțiune a contractului de investiții (f.d. 22 – 26).

La 07 octombrie 2020, avocatul Cojocaru Dorin în interesele reclamantului Golban Teodor a depus în cadrul Agenției pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței o cerere privind verificarea și constatarea încălcării drepturilor consumatorului. Prin răspunsul din

09 octombrie 2020, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței a recomandat reclamantul de a se adresa în instanța de judecată, urmând să participe Agenția în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 28).

În consecință, la 16 martie 2021, reclamantul Golban Teodor s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta cerere de chemare în judecată, fiind concretizată pe parcursul examinării cauzei și solicitând încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a penalității în mărime de 87865 euro.

Conform art. 7 alin. (1) - (4) Cod civil în redacția din 01 martie 2019, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Reieșind din prevederile normei enunțate supra, instanța de judecată relevă că litigiul iscat între părți este guvernat de Codul civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, or, situația juridică iscată în speță se referă la acțiunile civile constituite în anul 2017.

Conform art. 2^1 alin. alin. (1), (2) Cod civil (până la 01 martie 2019), are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează predominant în scopuri ce nu țin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist. Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează în scopuri ce ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obţine un profit din această activitate.

Conform art. 8 alin. (2) lit. a) Cod civil (până la 01 martie 2019), drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice. Iar potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil (până la 01 martie 2019), apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară, inclusiv prin metodele statuate la art. 11 Cod civil (până la 01 martie 2019), care reglementează operarea apărării prin recunoașterea dreptului, restabilirea acestuia, repararea prejudiciilor, dar și alte căi prevăzute de Lege.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil (până la 01 martie 2019), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

Potrivit art. 512 alin. (1) Cod civil Cod civil (până la 01 martie 2019), 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.

Conform art. 513 alin. (1) Cod civil (până la 01 martie 2019), debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Potrivit art. 572 alin. alin. (1), (2) Cod civil (până la 01 martie 2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În conformitate cu art. 666 alin. (1) Cod civil (până la 01 martie 2019), contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Totodată, instanța de judecată menționează că părțile au exprimat poziții divergente asupra naturii juridice a raportului litigios. Reclamantul își întemeiază pretențiile pe dispozițiile Legii nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor, susținând că raportul dintre părți este unul de consum, în timp ce pârâtul contestă aplicabilitatea acestei legi, invocând că raporturile juridice dintre părți izvorăsc dintr-un contract de investire a capitalului în construcție și sunt guvernate de normele generale ale dreptului civil.

Astfel, instanța la determinarea naturii juridice a contractului încheiat între părți, urmează să țină cont de regulile privind interpretarea contractelor.

Conform art. 725 Cod civil (până la 01 martie 2019), contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credinţe. Contractul se interpretează după intenţia comună a părţilor, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizaţi.

Potrivit art. 726 Cod civil (până la 01 martie 2019), la interpretarea contractului se va ţine cont de natura lui, de circumstanţele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părţi sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la şi de după încheierea contractului, precum şi de uzanţe.

În acest sens, instanța reține că, stabilirea naturii juridice a raportului litigios nu depinde exclusiv de denumirea atribuită contractului și nici de calificarea juridică propusă de părți, ci de conținutul efectiv al drepturilor și obligațiilor asumate, de scopul urmărit la încheierea contractului și de ansamblul clauzelor contractuale.

Prin urmare, pentru a determina legea aplicabilă prezentului litigiu, instanța urmează să analizeze natura raportului obligațional născut între părți prin contractul nr. 095/KRS-21 bl. C din 14 august 2017.

Totodată, instanța reține că, potrivit art.2 din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13.03.2003, (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 principale 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, înainte, în timpul şi după o tranzacţie comercială în legătură cu un produs, cu un serviciu. (3) Prezenta lege reglementează aspecte privind anumite cerințe referitoare la contractele de vânzare-cumpărare încheiate între vânzător și consumator, în special normele privind conformitatea produselor cu contractul, măsurile corective în caz de neconformitate, modalitățile de punere în aplicare a respectivelor măsuri corective, precum și garanțiile comerciale. Contractul dintre consumator și vânzător pentru furnizarea de produse care urmează a fi fabricate sau produse, inclusiv conform specificațiilor consumatorului, este de asemenea considerat contract de vânzare-cumpărare în sensul prezentei legi. (4) Prezenta lege stabileşte aspecte privind condiţiile în care autorităţile responsabile de aplicarea actelor normative care protejează interesele consumatorilor cooperează la nivel transfrontalier pentru a garanta respectarea acestor acte şi buna funcţionare a pieţei interne şi pentru a îmbunătăţi protecţia intereselor economice ale

consumatorilor. (5) Prezenta lege se aplică conținutului digital sau serviciilor digitale care sunt încorporate în produse sau interconectate cu acestea în sensul noțiunii de produs și care sunt furnizate împreună cu produsele care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare, indiferent dacă conținutul digital sau serviciul digital respectiv este furnizat de către vânzător sau de către un terț. Dacă există dubii că furnizarea unui conținut digital sau a unui serviciu digital încorporat sau interconectat face sau nu parte din contractul de vânzare-cumpărare, conținutul digital sau serviciul digital se prezumă a fi acoperit de contractul de vânzare-cumpărare. (6) Prezenta lege stabilește cadrul legal privind soluționarea extrajudiciară a litigiilor în domeniul protecției consumatorilor între un consumator și un comerciant referitoare la un produs sau serviciu prin intervenția unei entități de soluționare alternativă a litigiilor, care propune sau impune o soluție ori reunește părțile în scopul de a facilita o soluție amiabilă.

Conform prevederilor art. 1 din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13.03.2003, *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.

Din noțiunile date de Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005, rezultă că consumator înseamnă orice persoană fizică ce acționează în legătură cu practicile comerciale reglementate de prezenta Directivă, în scopuri care nu se încadrează în activitatea sa comercială, industrială, artizanală sau liberală.

Astfel, analizând clauzele contractului nr. 095/KRS-21 bl. C din 14 august 2017, instanța constată că obiectul acestuia îl constituie investirea capitalului reclamantului în edificarea unui bun imobil viitor. În temeiul contractului, reclamantul Golban Teodor și-a asumat obligația de a finanța construcția prin achitarea prețului convenit, iar pârâtul obligația de a construi imobilul și de a transmite ulterior dreptul de proprietate asupra acestuia investitorului.

Prin urmare, raportul juridic dintre părți izvorăște dintr-un contract de investire a capitalului în construcție, iar nu dintr-un contract de vânzare-cumpărare a unui produs sau de prestare a unui serviciu. Or, Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor 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).

Așadar, instanța reține că aplicarea Legii nr. 105 din 13 martie 2003 este condiționată de existența unui raport juridic de consum, născut din procurarea de produse ori din beneficierea de servicii de către un consumator în relația cu un comerciant. Or, în speță, reclamantul nu a încheiat un contract având ca obiect procurarea unui produs ori prestarea unui serviciu, ci un contract de investire a capitalului în construcție, prin care a participat la finanțarea edificării unui bun imobil viitor, asumându-și calitatea de investitor.

Astfel, instanța notează că, faptul că obiectul investiției îl constituie un apartament destinat, eventual, satisfacerii necesităților personale ale reclamantului nu este, prin sine, suficient pentru calificarea raportului juridic drept unul de consum, întrucât natura juridică a acestuia este determinată de obiectul și conținutul obligațiilor asumate prin contract, iar nu exclusiv de destinația finală a bunului.

Prin urmare, împrejurarea că reclamantul a investit mijloace financiare proprii în construcția apartamentului *****, blocul C, situat în *****, cu nr. cadastral *****, confirmă că raportul juridic dedus judecății este unul izvorât dintr-un contract de investire a capitalului în construcție și nu un raport juridic de consum, guvernat de Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor.

Totodată, instanța nu poate reține argumentele intervenientului accesoriu potrivit cărora reclamantul are calitatea de consumator, iar pârâtul pe cea de profesionist, deoarece simpla existență a acestor calități nu este suficientă pentru a atrage aplicarea Legii nr. 105 din 13 martie 2003. Determinantă este natura raportului juridic dedus judecății, iar în prezenta cauză acesta izvorăște dintr-un contract de investire a capitalului în construcție, care nu constituie un raport juridic de consum.

Astfel, având în vedere natura juridică a contractului încheiat între părți, obiectul obligațiilor asumate și scopul acestuia, instanța concluzionează că raportul juridic litigios nu intră în domeniul de aplicare al Legii nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor.

În consecință, reclamantul nu poate întemeia pretenția privind încasarea penalității pe dispozițiile acestei legi, motiv pentru care instanța respinge ca neîntemeiată cerința reclamantului privind încasarea penalității.

Suplimentar, instanța reține că, potrivit 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.

Potrivit art. 624 alin. (1) Cod civil (până la 01 martie 2019), clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

În acest context, instanța reține că, deși îi revine obligația de a stabili legea aplicabilă raportului juridic litigios, analizând clauzelor contractului nr. 095/KRS-21 bl. C din 14 august 2017 constată că părțile nu au convenit asupra unei clauze penale pentru cazul neexecutării sau executării cu întârziere de către executor a obligației de transmitere a bunului imobil ori pentru orice altă încălcare a obligațiilor contractuale.

Or, în lipsa unei stipulații exprese privind plata unei penalități, instanța nu poate suplini voința părților și nici nu poate institui, pe cale judiciară, o obligație contractuală care nu a fost asumată prin convenția acestora.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele

pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Prin urmare, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele stabilite de instanța de judecată, se respinge cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Dorin Cojocaru în interesele lui Teodor Golban împotriva SRL ”Kirsan” intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea penalității, ca neîntemeiată.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

hotărăşte:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Dorin Cojocaru în interesele lui Teodor Golban împotriva SRL ”Kirsan” intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței privind încasarea penalității, ca neîntemeiată

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani).

Judecător Vitalii Ciumac