

## DECIZIE

26 noiembrie 2014

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Novac  
Tatiana Vieru, Ion Corolevschi,  
Oleg Sternioală, Valentina Clevadi

examinând recursul declarat de către Ștefan Burlaca, Aurelia Leonte și Societatea cu Răspundere Limitată „Vis Construct Grup”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte către Societatea cu Răspundere Limitată „Vis Construct Grup” cu privire la încasarea penalităților și a prejudiciului moral,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 iunie 2014 prin care s-a admis apelul declarat de către Ștefan Burlaca și Leonte Aurelia. S-a casat hotărârea Judecătoriei Orhei din 20.02.2014 în partea încasării penalității și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată „Vis Construct Grup” în folosul lui Ștefan Burlaca și Leonte Aurelia câte 20000 lei pentru fiecare cu titlu de penalitate. În rest hotărârea s-a respins,

### c o n s t a ț ă:

La 22.11.2013, reclamantii Burlaca Ștefan și Leonte Aurelia au înaintat cererea de chemare în judecată împotriva pârâtului SC „Vis Construct Grup” SRL, solicitând constatarea încălcării de către pârât a termenului de dare în exploatare a obiectului imobiliar, încasarea de la pârât în beneficiul lui Burlaca Ștefan a penalității în mărime de 46949 euro 13 eurocenți, iar în beneficiul reclamantei Leonte Aurelia penalitatea în mărime de 36531 euro și 33 eurocenți, a prejudiciului moral în mărime de 20000 lei pentru fiecare reclamant, cu obligarea pârâtului să execute obligațiile din contractul de investiții și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat, că la data de 12.04.2013 au încheiat cu pârâtul Contractul nr. 32-K privind investirea capitalului privat în reconstrucția blocului locativ și construcția apartamentului de tip mansardă pe strada Cheltuială, 9/2, mun. Chișinău, potrivit căruia pârâtul urma să construiască pe blocul cu 5 etaje, din strada Cheltuială, 9/2, mun. Chișinău și să transmită în proprietatea reclamanților, apartamentul de tip mansardă nr. 104/a.

Potrivit anexei 1 a Contractului, pârâtul urma să construiască și un ascensor, pentru accesul la etajele de tip mansardă, cu termenul limită, trimestrul III al anului 2013, adică nu mai târziu de sfârșitul lunii septembrie al anului 2013.

Menționează reclamanții, că potrivit pct. 2.1. al Contractului, costul apartamentului este de 17050,00 euro, care urma să fie achitați în trei tranșe și să se facă în lei, conform cursului oficial al BNM la data achitării, dar nu mai puțin 16,00 lei pentru 1(un) euro.

Pentru onorarea obligațiilor asumate, până la ziua de azi reclamanții au achitat de 257354,00 lei și 23 bani, ce constituie echivalentul al sumei de 16055,00 euro și 85 eurocenți.

Pârâtul nu a respectat termenul de dare în exploatare. La data înaintării prezentei cereri nu sunt construiți pereții despărțitori și cei interiori a apartamentelor, nu sunt construite căile de acces către apartament, nici măcar nu este începută construcția ascensorului.

Până la data înaintării acțiunii, pârâtul nu a informat reclamanții nici despre întârziere și nici despre noul termen la care obiectul imobiliar va fi dat în exploatare, ceea ce reprezintă o încălcare a obligațiilor contractuale de către pârât.

La reclamația adresată, pârâtul nu a reacționat în nici un fel. La ziua de azi reclamanții nu cunosc când va fi dat în exploatare apartamentul pe care îl așteaptă și când efectiv vor putea să intre în aceasta pentru a locui.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 20.02.2014 acțiunea a fost admisă parțial, dispunându-se constatarea încălcării de către SC "Vis Construct Grup" SRL a termenului de dare în exploatare a obiectului imobiliar cu numărul cadastral 010020211401179, de pe str. Cheltuială, nr. 9/2, mun. Chișinău. S-a încasat de la SC „ Vis Construct Grup” SRL în folosul Ștefan Burlaca, penalitatea în sumă de 478,52 euro pentru perioada 01.10.2013-22.11.2013, prejudiciul moral în mărime de 500,00 euro, sau echivalentul acestor sume în valuta națională a R. Moldova la cursul valutar al Băncii Naționale RM și cheltuielile de judecată în sumă de 54, 75 lei. S-a încasat de la SC „ Vis Construct Grup” în folosul lui Aurelia Leonte - penalitatea în sumă de 372,44 euro pentru perioada 01.10.2013-22.11.2013, prejudiciul moral în mărime de 500,00 euro, sau echivalentul acestor sume în valuta națională a R. Moldova la cursul valutar al Băncii Naționale a RM. S-a obligat SC „ Vis Construct Grup” să execute obligațiile izvorâte din contractul 32-K din 12 aprilie 2013. În rest acțiunea s-a respins ca fiind nefondată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 iunie 2014, s-a admis apelul declarat de către Ștefan Burlaca și Leonte Aurelia. S-a casat hotărârea Judecătoriei Orhei din 20.02.2014 în partea încasării penalității și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată „

Vis Construct Grup” în folosul lui Ștefan Burlaca și Leonte Aurelia câte 20000 lei pentru fiecare cu titlu de penalitate. În rest hotărârea s-a respins.

Invocînd ilegalitatea deciziei enunțate, la data de 29.07.2014 SRL „ Vis Construct Grup” a declarat recurs, în termen legal, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel din 11.06.2014 și menținerea hotărârii primei instanțe din 20.02.2014.

În motivarea recursului, recurentul a indicat că, de către instanța de apel a fost încălcat normele de drept material și nu au fost elucidate pe deplin circumstanțele cauzei.

Menționează recurentul că instanța de apel nu a atras atenție la reglementările alin. (2) art. 21 din Legea privind protecției consumatorului nr.105 din 13.03.2013 , conform căruia dacă prestatorul 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 arii) a expirat, consumatorul este în drept, opțional: să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă și să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), și să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare) sau să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) și să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere și/sau finalizare a stării serviciului (executării lucrării).

Indică recurentul că, intimații nu au solicitat rezilierea contractul de prestare a serviciului prin care se oferă dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării).

Indică recurentul că intimații/consumatorii urmau să aleagă ce drept opțional vor să fie realizat, or dacă au ales penalitate legală urma să fie solicitat complimentar și rezilierea contractului.

Consideră recurentul că instanța nu a avut dreptul de a aplica acesta normă la emiterea hotărârii ori a interpretat în mod eronat legea.

La data de 10.09. 2014 Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte au declarat recurs, în termen legal, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel din 11.06.2014 și a hotărârii primei instanțe din 20.02.2014 în partea în care pretențiile lui Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte au fost respinse și a adopta în partea casată o nouă hotărâre privind admiterea integrală a acțiunii.

În motivarea recursului, recurenții au indicat că, de către prima instanță și instanța de apel a fost încălcat normele de drept material și nu au fost elucidate pe deplin circumstanțele cauzei.

Consideră recurenții că instanța de fond nu corect a aplicat dispozițiile art. 624 ale Codului Civil, or acestea nu sunt aplicabile litigiului dat.

Însăși al. 1 al art. 624 Cod Civil, stipulează că clauza penală, este o prevedere contractuală, respectiv toate prevederile art. 624, sunt aplicabile doar clauzelor penale, adică acelor prevederi care au născut în temeiul unui acord încheiat în mod expres de către părți.

Mai menționează că penalitatea în mărime de 10% pentru fiecare zi de întârziere, prevăzută de art. 32 al. 2 al Legii 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorului, este o penalitate legală, or potrivit dispozițiilor art. 629 Cod Civil, penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă și nici micșorată.

De asemenea recurenții nu sunt de acord cu decizia instanței de apel, or la examinarea apelului, instanța de apel a aplicat fără nici un motiv dispozițiile art. 630 al. 1 Cod Civil, justificând soluția sa, prin faptul că penalitatea pretinsă ar fi exagerată și va duce inevitabil la blocarea activității agentului economic, iar ca rezultat la incapacitate totală de plată.

Raportând, cerințele stabilite de art. 630 Cod Civil, la situația în care circumstanțele cauzei ar presupune existența unei clauze penale contractuale, în temeiul căreia Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte ar fi pretins încasarea penalităților, recurenții menționează că reieșind din principiile disponibilității și contradictorialității, intimatul era obligat ca în cazul în care nu era de acord cu penalitatea care ar fi fost stabilită în contract, să ceară în mod expres micșorarea acesteia.

De asemenea, indică că, intimatul era obligat să invoce și să probeze acele împrejurări care ar fi confirmat o eventuală disproportionalitate a penalității.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de SA "Vis Construct Grup" SRL întemeiat și care urmează a fi admis, însă recursul declarat de Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte urmează a fi respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit.b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Din materialele dosarului s-a constatat, că la 22.11.2013, reclamantii Burlaca Ștefan și Leonte Aurelia au înaintat cererea de chemare în judecată împotriva pârâtului SC „Vis Construct Grup” SRL, solicitând constatarea încălcării de către pârât a termenului de dare în exploatare a obiectului imobiliar, încasarea de la pârât în beneficiul lui Burlaca Ștefan a penalității în mărime de 46949 euro 13 eurocenți, iar în beneficiul reclamantei Leonte Aurelia penalitatea în mărime de 36531 euro și 33 eurocenți, a prejudiciului moral în mărime de 20000 lei pentru fiecare reclamant, cu obligarea pârâtului să execute obligațiile din contractul de investiții și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță s-a pronunțat în favoarea admitterii parțiale a acțiunii.

Pentru a emite soluția enunțată, instanța a reținut că, conform art. 21 alin. (1) și (2) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13.03.2003, prestatorul (executantul) este obligat să asigure prestarea serviciului în termenele și condițiile stabilite în reglementările specifice în domeniu sau stipulate în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Menționează că conform art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor, nr 105 din 13.03.2003 în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor

noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 10% .

Reieșind din cele menționate mai sus în speța dată, de faptul că părțile nu au convenit asupra unei clauze mai mari decât prejudiciul, potrivit prevederilor CC, instanța de judecată a considerat rațional de încasat de la pârât penalitatea în mărime de 0,1 % din sumele achitate de către reclamanți pentru fiecare zi de întârziere.

Instanța de apel a admis apelul declarat de către Ștefan Burlaca și Leonte Aurelia.

În acest context, instanța de apel a indicat că, în conformitate cu prevederile art.32 al.2 din Legea privind protecția consumatorilor nr.105 din 13.03.2003, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art.21, de începere și finalizare a prestării serviciilor(executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul(executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (ore, dacă termenul a fost stabilit în ore), depășită o penalitate în mărime de 10% din prețul serviciului(lucrării).

În corespundere cu prevederile art.630 al.(1) Cod Civil, în cazuri excepționale, luându-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată a dispus reducerea clauzei penale disproporționat de mari la suma de 20.000 lei pentru fiecare.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârilor judecătorești, coroborat normelor de drept material aplicabile raportului juridic litigios, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către SC „ Vis Construct Grup” întemeiat, iar decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe pasibilă de a fi casate.

Conform materialelor dosarului instanța de recurs constată că, la data de 12.04.2013 a fost încheiat cu pârâtul Contractul nr. 32-K privind investirea capitalului privat în reconstrucția blocului locativ și construcția apartamentului de tip mansardă pe strada Cheltuială, 9/2, mun. Chișinău, potrivit căruia pârâtul urma să construiască pe blocul cu 5 etaje, din strada Cheltuială, 9/2, mun.Chișinău și să transmită în proprietatea reclamanților, apartamentul de tip mansardă nr. 104/a (f.d. 9-12).

Potrivit pct. 1.1. al contractului în cauză, pârâtul urma să construiască pe blocul cu 5 etaje, din strada Cheltuială, 9/2, municipiul Chișinău și să transmită în proprietatea reclamanților, apartamentul de tip mansardă nr. 104/a. (f.d 9).

De asemenea potrivit pct. 1.4 al contractului, termenul limită pentru darea în exploatare a apartamentului era trimestrul III al anului 2013, adică nu mai târziu de sfârșitul lunii septembrie al anului 2013.

Instanța de recurs reține că, potrivit p. 7.1 al contractului dintre părțile la procesul în cauză, părțile sunt responsabile pentru orice neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate.

Instanța reiterează că, conform art. 602 alin. (1) Cod civil în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-1 despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă.

Potrivit prevederilor art. 624 alin. (1) Cod Civil clauza penală (penalitatea) este o prevedere a contractului prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Reiterând alin (3) al aceluiași articol, clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate.

Instanța de recurs nu poate reține argumentele recurenților Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte privind aplicabilitatea Legii nr. 105 din 13.03.2013 privind protecția consumatorului, dat fiind faptul conform contractului nr. 32 –K din 12.04.2013, părțile nu au stabilit o penalitate în cazul neexecutării lucrării.

Or potrivit prevederilor pct. 3.2.1 din contract, părțile au prevăzut faptul că executantul returnează toate mijloacele financiare primite de la el, în termen de 1 lună de la data semnării unui nou contract cu o altă parte pentru respectivul apartament, cu reținerea 10 % din suma achitată pentru compensarea tuturor costurilor și cheltuielilor, or sancțiunea dată urmează a fi aplicată doar în cazul rezilierii contractului.

În acest context, potrivit art 626, alin (1), creditorul nu poate cere concomitent executarea prestației și plata clauzei penale dacă nu sînt stipulate penalități și pentru cazul în care debitorul nu execută obligația în modul corespunzător, mai ales pentru cazul neexecutării la timp a obligației.

Iar conform art. 626 al. (3) Cod civil, în cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

În consecință, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrative al Curții Supreme de Decizie consideră a fi neîntemeiate cerințele de bază a lui Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte privind încasarea penalităților în temeiul Legii nr. 105 din 13.03.2013 privind protecția consumatorului.

Respectiv, urmează a fi respinse pretențiile cu privire la încasarea penalității de 46949 lei în beneficiul lui Ștefan Burlaca și respectiv 36541 lei în beneficiul lui Leonte Aurelia, deoarece prevederile acestei legi nu se aplică contractelor de investiții.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarant de SRL „ Vis Construct Grup” și a respinge recursul declarat de Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin.(1) lit.,b) și alin.(3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Burlaca Ștefan și Leonte Aurelia.

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „ Vis Construct Grup”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 11 iunie 2014 și hotărârea Judecătoriei Orhei din 20 februarie 2014 și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Ștefan Burlaca și Aurelia Leonte către Societatea cu Răspundere Limitată „Vis Construct Grup” cu privire la încasarea penalităților și a prejudiciului moral.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Svetlana Novac

Judecătorii

Tatiana Vieru

Ion Corolevschi

Oleg Sternioală

Valentina Clevadi