

D E C I Z I E

18 septembrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu, Tatiana Răducanu,

Ion Corolevschi și Sveatoslav Moldovan

examinînd recursul declarat de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă reprezentantul Demcenco Radu în interesele lui Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive, încasarea sumei și penalității reținute și a taxei de stat și la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată, Maxim Capanji împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2013, prin care apelul declarat de Anegroaie Mihai a fost admis, hotărîrea primei instanțe casată și emisă o nouă hotărîre de admitere a acțiunii depuse de Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată

c o n s t a t ă

Prin procura din 10 aprilie 2010 Radu Demcenco a fost împuternicit de Anegroaie Mihai să-i reprezinte interesele în instanțele de judecată, cu dreptul de a semna și depune acțiune, etc.

La 12 mai 2010 reprezentantul Demcenco Radu a depus cerere de chemare în judecată în interesele lui Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive, încasarea sumei și penalității reținute și a taxei de stat.

În motivarea acțiunii reprezentantul Demcenco Radu a invocat că în temeiul contractului de investiție în construcții nr. 10 din 30 iunie 2008, Anegroaie Mihai a achitat pîrîtului suma de 71 953 Euro în scopul creditării construcției complexului de locuințe „Coliseum Palace”.

Criza economică din Republica Moldova a dus la apariția unei situații financiare dificile în familia Anegroaie, iar drept consecință a condus la imposibilitatea executării obligațiilor de plată în termenul prevăzut de contract.

Anegroaie Mihai a înștiințat despre acest fapt administrația întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată și a solicitat rezilierea contractului fără aplicarea penalităților de întârziere și a reținerilor de 10 % prevăzute de pct. 9.2.1 din contract, fapt confirmat prin scrisorile expediate în adresa acesteia, care pînă la urmă au fost ignorate de către destinatar.

La 13 ianuarie 2010 întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a acceptat rezilierea, cu aplicarea penalității în mărime de 6 831,83 euro și a reținerilor de reziliere în mărime de 17 953 euro.

Solicită reprezentantul Demcenco Radu anularea clauzelor contractuale de la pct. 8.6-8.8 și 9.2.1, 9.2.2 din contractul nr. 10 din 30 iunie 2008 de investire în construcția complexului de locuințe „Coliseum Palace”, încasarea din contul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată în beneficiul lui Anegroaie Mihai a penalității în sumă de 6831,83 euro și a reținerilor de reziliere în sumă de 17 953 euro, iar în total 24 784,83 euro.

Prin procura din 05 iulie 2010 Capanji Maxim a fost împuternicit de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată să-i reprezinte interesele în instanțele de judecată, cu dreptul de a semna și depune acțiune, etc.

La 11 octombrie 2010 Capanji Maxim a depus cerere de chemare în judecată în interesele întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității în mărime de 23955,75 euro și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii Capanji Maxim a indicat că pîrîtul Anegroaie Mihai s-a obligat să finanțeze construcția complexului locativ și ca urmare a executării corespunzătoare a obligațiunilor sale urma să dobîndească dreptul de proprietate asupra unui apartament din complexul locativ „Coliseum Palace”.

Condițiile contractuale au fost aduse la cunoștință pîrîtului Anegroaie Mihai pînă la semnarea contractului în urma negocierilor clauzelor contractuale.

Indică Capanji Maxim că Anegroaie Mihai a încălcat pct. 4.4.4 și 4.4.5 din contract, în conformitate cu care urma să achite suma de 35 490 euro până la 31 decembrie 2008 și suma de 17745 euro până la 31 martie 2009.

Întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată i-a propus pîrîtului Anegroaie Mihai eșalonarea achitării restanțelor la 15 decembrie 2009, propunere ignorată de acesta.

La 22 decembrie 2009 Anegroaie Mihai fără temei a cerut rezilierea contractului nr. 10 din 30 iunie 2008, cu restituirea sumelor achitate.

Întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată i-a restituit pîrîtului Anegroaie Mihai suma de 71 980 euro, fără reținerea penalității prevăzute de contract.

La 07 iulie 2010 întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată s-a adresat pîrîtului Anegroaie Mihai cu o pretenție scrisă prin care a solicitat achitarea penalității prevăzute la pct. 8.6. din contract în sumă de 23 955,75 euro.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 26 octombrie 2010 pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive, încasarea sumei și penalității reținute și a taxei de stat a fost conexată cu pricina civilă la cererea de chemare în judecată a întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată pentru a fi judecate într-un singur proces.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iunie 2011 acțiunea depusă de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai a fost admisă parțial.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată penalitatea de 23 955,75 euro, cheltuieli de asistență juridică 5000 euro și 1000 lei taxa de stat.

Cererea de chemare în judecată depusă de Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive și încasarea sumei a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2011 hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iunie 2011 a fost casată cu restituirea pricinii la rejudicare.

Prin hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012 a fost respinsă acțiunea lui Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive și încasarea sumei.

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată 23 955,75 euro cu titlu de penalitate, 5000 euro și 15 000 lei cheltuieli de asistență juridică și 1000 lei taxa de stat.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul statului suma de 9 948,83 lei cu titlu de taxă de stat neachitată la depunerea acțiunii.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 17 aprilie 2013 a admis apelul declarat de Anegroaie Mihai.

A casat hotărârea judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012 și a emis o hotărâre nouă prin care:

S-au anulat clauzele contractuale abuzive din pct.8.6, 8.7 și 8.8 și pct.9.2.1 și 9.2.2 din contractul nr.10 din 30 iunie 2008 de investire în construcție în complexul de locuințe „Colizeum Palace”, încheiat între întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată și Anegroaie Mihai.

S-a încasat în beneficiul lui Anegroaie Mihai de la întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată suma de 24784,83 euro, echivalentul în lei moldovenești la data executării hotărârii și taxa de stat în mărime de 5000 lei.

S-a respings cererea de chemare în judecată a întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității în sumă de 23 955,75 euro, cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 euro și 15000 lei și taxei de stat în mărime de 1000 lei.

S-a încasat de la întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 9 948 lei.

La 19 aprilie 2013 întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012, cu încasarea din contul lui Anegroaie Mihai a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată.

La aceeași dată întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a depus cerere cu privire la suspendarea executării deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2013, depunând cauțiune pe contul executorului judecătoresc Tihonovici Alexandr în valoarea acțiunii.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 23 aprilie 2013 a fost suspendată executarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2013 pînă la examinarea recursului de către Curtea Supremă de Justiție.

În motivarea cererii de recurs întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a indicat că la emiterea deciziei contestate instanța de apel a încălcat normele de drept material, aplicînd o lege care nu trebuia să fie aplicată.

Indică întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată că raportului juridic litigios nu-i sunt aplicabile prevederile Legii nr. 105-XV din 13 martie 2003 cu privire la protecția consumatorilor.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 28 august 2013 recursul declarat de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Prin referința depusă la 26 iulie 2013 Anegroaie Mihai a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2013 și hotărârii Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012 și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunilor, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Curtea de Apel Chișinău a trimis în adresa părților copia deciziei la 17 aprilie 2013.

Astfel, recursul declarat la 19 aprilie 2013 se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din actele pricinii rezultă că la 30 iunie 2008 Anegroaie Mihai și întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul nr. 10 de investire în construcția complexului de locuințe „Coliseum Palace”.

Prin contractul încheiat întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată s-a obligat să construiască complexul de locuințe „Coliseum Palace” din str. N. Dîmo 21, mun. Chișinău și să transmită în baza actului de primire-predare apartamentul nr. 116 lui Anegroaie Mihai după darea în exploatare a imobilului.

Anegroaie Mihai în calitate de beneficiar s-a obligat să achite valoarea imobilului în sumă de 179 530 euro, în rate, potrivit termenelor indicate în pct. 4.4 din contract.

Prin ordinele de plată anexate la dosar se atestă că Anegroaie Mihai în contul construcției apartamentului nr. 116, situat la etajul 6, din complexul locativ „Coliseum Palace” din str. N. Dîmo 21, mun. Chișinău a achitat întreprinderii mixte „Coliseum

Palace” societate cu răspundere limitată în total suma de 1 070 718,34 lei (f. d. 73-78 vol. I).

Prin pretenția din 22 decembrie 2009 Anegroaie Mihai a informat întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată despre intenția de reziliere a contractului nr. 10 din 30 iunie 2008 începând cu 22 ianuarie 2010, solicitând să nu fie aplicate penalitățile prevăzute de pct. 8.6 al contractului care ar fi lovit de nulitate absolută.

Prin aceeași reclamație Anegroaie Mihai a solicitat restituirea necondiționată a sumei achitate pentru apartament în valoare de 71 980 euro în termenii prevăzuți de contract (f. d. 69 vol. I).

Prin răspunsul nr. 02 din 13 ianuarie 2010 Anegroaie Mihai a fost informat de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată că datoria pe contract constituie 90 112 euro și compania este de acord cu propunerea de reziliere cu condiția aplicării unei rețineri în sumă de 10% din valoarea apartamentului conform pct. 9.2.1. din contract, în sumă de 17 953 euro (f. d. 71 vol. I).

Totodată a invocat întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată că în cazul în care părțile nu ajung la un acord privind rezilierea, contractul va fi reziliat din inițiativa întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată conform pct. 9.2.2 din contract pentru neachitarea în termen a ratelor, cu aplicarea atât a reținerii în sumă de 17 953 euro, cât și a dobânzii de întârziere conform art. 585 și 619 Codul civil în sumă de 6 831,83 euro.

Prin notificarea nr. 11 din 25 ianuarie 2010 întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a declarat rezilierea începând cu data notificării în temeiul pct. 8.1, 9.2 și 9.2.2 din contract și art. 735 și 747 Codul civil, cu reținerea din suma aporturilor investiționale de 71 980 euro a sumei de 10% și a dobânzii de întârziere conform art. 585 și 619 Codul civil (f. d. 72 vol. I).

Prin notificarea nr. 29 din 05 martie 2010 întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a informat intimatul Anegroaie Mihai despre restituirea sumei investite în mărime de 47 195,18 euro (f. d. 70 vol. I).

Întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată prin pretenția din 07 iulie 2010 a solicitat lui Anegroaie Mihai achitarea în termen de 3 zile a sumei de 23 955,75 euro cu titlu de penalitate pentru întârzierea achitării plăților curente, potrivit pct. 4.4 din contract.

Prin răspunsul nr. 192 din 20 iulie 2010 societatea cu răspundere limitată „Prolegis Grup” a solicitat întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată din numele lui Anegroaie Mihai restituirea sumei de 24 784,83 euro achitată și reținută ilegal.

Prin procura din 05 iulie 2010 Capanji Maxim a fost împuternicit de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată să-i acorde asistență juridică în instanțele de judecată, cu dreptul de a semna și depune cerere de chemare în judecată, etc. (f. d. 32 vol. I).

La 11 octombrie 2010 reprezentantul Capanji Maxim a depus cerere de chemare în judecată în interesele întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității în sumă de 23 955,75 euro și cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 26 octombrie 2010 s-au conexasă pentru a fi examinate într-o singură procedură cererea de chemare în judecată depusă Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive și încasarea sumei cu pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul

întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată, Maxim Capanji împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată (f. d. 101 vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iunie 2011 acțiunea întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a fost admisă parțial.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată suma de 23 955,75 euro cu titlu de penalitate, 5000 euro cheltuieli de asistență juridică și 1000 lei cheltuieli legate de plata taxei de stat.

În rest pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul statului 10 746,62 lei taxa de stat.

S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată a lui Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor abuzive și încasarea sumei.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 26 octombrie 2011 a casat hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iunie 2011 și a restituit pricina la rejudecare.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012 acțiunea depusă de Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor abuzive a contractului și încasarea sumei a fost respinsă.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai 684,72 euro cu titlu de taxă de stat în lei moldovenești, neachitată la depunerea acțiunii.

Acțiunea întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată a fost admisă.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată suma de 23 955,75 euro cu titlu de penalitate, 5000 euro și 15 000 lei cheltuieli de asistență juridică, precum și 1000 lei cheltuieli legate de plata taxei de stat la depunerea acțiunii.

S-a încasat de la Anegroaie Mihai în beneficiul statului taxa de stat neachitată la depunerea acțiunii în sumă de 9 948,83 lei.

La 05 decembrie 2012 Anegroaie Mihai a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2013 apelul declarat de Anegroaie Mihai.

S-a casat hotărârea judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012 și s-a emis o hotărâre nouă prin care:

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată.

S-au anulat clauzele contractuale abuzive din pct. 8.6, 8.7, 8.8, 9.2.1 și 9.2.2 din contractul nr. 10 din 30 iunie 2008 de investire în construcție în complexul de locuințe „Coliseum Palace”, încheiat între întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată și Anegroaie Mihai.

S-a încasat de la întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată în beneficiul lui Anegroaie Mihai suma de 24 784,83 euro în lei moldovenești la data executării hotărârii și taxa de stat în mărime de 5000 lei.

S-a respins cererea de chemare în judecată a întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la

încasarea penalității în sumă de 23 955,75 euro, cheltuielilor de asistență 5000 euro și 15000 lei și taxa de stat în mărime de 1000 lei.

S-a încasat de la întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 9 948 lei.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a constatat că prima instanță și instanța de apel au aplicat și interpretat eronat normele de drept material.

Conform art. 666 alin. (1) și (3) Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligații doar pentru una dintre părți), comutativ sau aleatoriu și cu executare instantanee sau succesivă, precum și de consumator.

La 30 iunie 2008 Anegroaie Mihai și întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul sinalagmatic nr. 10 de investire în construcția complexului de locuințe „Coliseum Palace”, prin care antreprenorul/prestatorul întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată s-a obligat să construiască în termen lui Anegroaie Mihai locuința nr. 116 în complexul locativ „Coliseum Palace” din mun. Chișinău, str. N. Dîmo 21 contra sumei de 179 530 euro.

Suma a fost stabilită în pct. 4.1. din contract și aceasta urma a fi achitată în rate conform pct. 4.4.1 - 4.4.7 (f. d. 9 verso – 10 vol. I).

Conform art. 666 alin. (2) Codul civil, contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Articolul 199 Codul civil prevede că consimțămînt este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

Consimțămîntul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernămînt, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Prin semnarea contractului părțile și-au manifestat acordul de voință de a încheia actul juridic respectiv, fiind de acord cu condițiile și efectele acestuia.

Conform art. 747 Codul civil, rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă.

La reziliere, art. 734, 735, 737, 741–746 se aplică în modul corespunzător.

Conform art. 734 și 735 alin. (1) Codul civil, părțile își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluțiune a contractului.

Acordul privind rezoluțiunea contractului trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanțe nu rezultă altfel.

O parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Potrivit pct. 9.2.1 și 9.2.2 din contractul nr. 10 din 30 iunie 2008 de investire în construcția complexului de locuințe „Coliseum Palace”, beneficiarul are dreptul să rezilieze contractul în cazul denunțării benevole a acestuia, precum și din alte motive, expedind celeilalte părți un preaviz cu 30 zile pînă la data planificată a rezilierii.

Compania va restitui beneficiarului suma achitată în termen de 30 zile din momentul semnării acordului de reziliere, cu reținerea a 10 procente din valoarea apartamentului.

La fel și Compania are dreptul să rezilieze contractul în cazurile prevăzute în contract, expedind beneficiarului un preaviz cu 30 zile înainte de data planificată a rezilierii.

Compania va restitui beneficiarului suma achitată în termen de 30 zile din momentul semnării acordului de reziliere, cu reținerea a 10 procente din valoarea apartamentului.

Conform art. 624 alin. (1) și art. 625 alin. (1) Codul civil, clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală 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.

Clauza penală se face în scris.

Potrivit pct. 8.6 din contract, în cazul în care beneficiarul nu îndeplinește în termen sau în volum deplin obligația de plată conform pct. 4.4., acesta se obligă să achite companiei o penalitate în mărime de 0,25% din suma neachitată în termen pentru fiecare zi calendaristică de întârziere.

Punctul 8.7 pune în seama prestatorului/companiei să achite beneficiarului penalitate în mărime de 0,1% pentru fiecare zi calendaristică de întârziere în cazul în care beneficiarul nu îndeplinește în termen obligația de a transmite companiei împuternicirile pentru înregistrarea dreptului de proprietate al beneficiarului asupra apartamentului, după cum este prevăzut în pct. 5.4.5.

Astfel, din prevederile legale citate și clauzele contractuale analizate rezultă că părțile contractante au evaluat anticipat un eventual prejudiciu în cazul neexecutării obligațiilor contractuale, instituind clauze penale în mărimile stabilite.

Penalitatea corespunde cerințelor legii, convenită și consimțită de ambele părți, fapt ce se demonstrează prin semnarea fiecărei pagini a contractului.

Este de menționat că relațiile dintre părțile contractante în prezentul litigiu și raporturile obligaționale au apărut în legătură cu prestarea serviciilor de construcție și dare în exploatare în termen a imobilului.

În acest sens, relațiilor și raporturilor juridice dintre părți sunt aplicabile și prevederile Legii privind protecția consumatorilor nr. 105-XV din 13 martie 2003.

Astfel, conform art. 32 alin. (2) și (3) din Legea citată, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 10% din prețul serviciului (lucrării).

Prin contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) se poate stabili o penalitate mai mare.

Analizând norma legală citată, rezultă că pentru a proteja interesele consumatorului, legiuitorul a instituit o penalitate minimă spre achitare de către prestator consumatorului în mărime de cel puțin 10 % din prețul serviciului (lucrării), sau, prin acordul părților o penalitate mai mare de 10%.

Potrivit pct. 4.1. din contract, prețul sau obiectul investiției este de 179 530 euro, iar în cazul neexecutării în termen a obligațiilor, consumatorul, adică Anegroaie Mihai ar fi putut beneficia de o penalitate de cel puțin 10 % din suma contractului, adică de 17953 euro.

Conform art. 1 alin. (1) și art. 192 alin. (1) Codul civil, legislația civilă este întemeiată pe recunoașterea egalității participanților la raporturile reglementate de ea, inviolabilității proprietății, libertății contractuale, inadmisibilității imixtiunii în afacerile private, necesității de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată și de apărare judiciară a lor.

Republica Moldova și unitățile ei administrativ-teritoriale participă la raporturile reglementate de legislația civilă pe principiul egalității participanților la aceste raporturi – persoane fizice și juridice.

Corespunzător, instanța constată că nu sunt întemeiate argumentele lui Anegroaie Mihai că clauzele contractuale contestate sunt abuzive și nule, or acestea corespund întru totul cerințelor legale imperative și sunt bazate pe principiul egalității participanților la raporturile reglementate de legislația civilă.

Conform art. 216 Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Conform art. 217 același Cod, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Articolul 220 alin. (1) Codul civil prevede că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Din actele pricinii nu rezultă că părțile în acțiunile formulate ar invoca nulitatea relativă legată de consimțămînt sau alte condiții ale nulității relative, iar prin prisma normelor de drept citate supra, instanța nu a stabilit temeiuri de nulitate absolută a clauzelor contractuale contestate de Anegroaie Mihai.

În această ordine de idei, cerințele lui Anegroaie Mihai subsecvente celor de anulare a clauzelor contractuale sunt neîntemeiate și vor fi respinse de către instanță, deoarece constatînd legalitatea prevederilor contractuale contestate, cerințele ce derivă referitor la încasarea sumelor reținute de către întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu titlu de penalitate și dobînzii nu au suport juridic.

Referitor la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată împotriva lui Anegroaie Mihai privind încasarea penalității conform pct. 8.6. din contract în sumă de 23955,75 euro, instanța de judecată consideră necesar de a o respinge ca neîntemeiată, din următoarele motive.

Prin pretenția din 25 ianuarie 2010 prestatorul întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a anunțat beneficiarul Anegroaie Mihai despre intenția de reziliere a contractului pentru neexecutarea obligațiilor de plată a ratelor stabilite, cu reținerea sumei de 17953 euro conform pct. 9.2.2 din contract, ceea ce constituie 10 % din costul apartamentului, precum și a dobînzii de întîrziere în sumă de 6831,83 euro (f. d. 28 vol. I).

Prin notificarea nr. 29 din 05 martie 2010 întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată a informat intimatul Anegroaie Mihai că a transferat la contul de decontare al acestuia suma de 47 195,18 euro (f. d. 70 vol. I).

Anegroaie Mihai nu a negat primirea sumei nominalizate la cont, iar întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată prin reținerea sumei de 17953 euro și 6831,83 euro, neîntemeiat pretinde în mod repetat încasarea de la Anegroaie Mihai a unei penalități în sumă de 23 955,75.

Suma de 17953 euro egală cu 10 % din costul apartamentului și penalitatea au fost reținute de către întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată la rezilierea contractului.

Pretinderea repetată a acelorași sume de către prestator este inadmisibilă și contrară prevederilor art. 1389 Codul civil, care nu admite îmbogățirea fără justă cauză.

În conformitate cu art. 94 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig 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 pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Deoarece ambele acțiuni au fost respinse, pretențiile părților cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată nu pot fi satisfăcute și se resping.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au interpretat eronat normele de drept material, iar circumstanțele de fapt și de drept ale pricinii coroborate cu argumentele din recurs și referințe impun o soluție de respingere a ambelor acțiuni, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre de respingere a acțiunilor.

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

d e c i d e

Se admite recursul declarat de întreprinderea mixtă „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2013 și hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 19 iunie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă reprezentantul Demcenco Radu în interesele lui Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive, încasarea sumei și penalității reținute și a taxei de stat și la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată, Maxim Capanji împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se resping ca neîntemeiate cererile de chemare în judecată depuse de reprezentantul Demcenco Radu în interesele lui Anegroaie Mihai împotriva întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea clauzelor contractuale abuzive, încasarea sumei și penalității reținute și a taxei de stat, și de reprezentantul întreprinderii mixte „Coliseum Palace” societate cu răspundere limitată, Maxim Capanji împotriva lui Anegroaie Mihai cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintei, judecătorul:	/semnătura/	Valeriu Doagă
Judecătorii	/semnătura/	Ala Cobăneanu
	/semnătura/	Tatiana Răducanu
	/semnătura/	Ion Corolevschi
	/semnătura/	Sveatoslav Moldovan

Copia corespunde originalului

Judecător Sveatoslav Moldovan