

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana – I. Secrieru

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Bostan, V. Negru și A. Pahopol

DECIZIE

25 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Iuliana Oprea, Maria Ghervas

Ion Druță și Luiza Gafton

examinând recursul declarat de Matei Mihail, prin intermediul avocatului Grosu Alexandru,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Matei Mihail împotriva societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, Uniunii Teatrale din Moldova, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor cu privire la declararea nulității clauzelor contractuale abuzive, încasarea penalității, dobânzii de întârziere, prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana din 27 martie 2017 și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii

c o n s t a t ă :

La 14 aprilie 2016 avocatul Grosu Alexandru, împuternicit prin mandatul din 09 martie 2016 să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a semna și depune cerere de chemare în judecată (f.d. 64, vol. I) a depus în interesele lui Matei Mihail cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, Uniunii Teatrale din Moldova, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor cu privire la declararea nulității clauzelor contractuale abuzive, încasarea penalității, dobânzii de întârziere, prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată avocatul Grosu Alexandru a indicat că la 08 decembrie 2011 societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” și Matei Mihail, în calitate de investitor, au încheiat contractul de investiție în construcție nr. 12, obiectul căruia este apartamentul nr. 12, cu numărul cadastral XXXX, amplasat la etajul 2 al complexului locativ „Maria Magdalena”, mun. Chișinău, str. Nicolae Milescu Spătaru, 12.

Conform pct. 4.1. a contractului investițional, prețul pentru 1 m.p. constituie 600 Euro, iar prețul total al imobilului este de 41 088 Euro.

A mai concretizat că conform clauzelor contractuale, prețul contractului a fost stabilit ca preț fix, care rămâne neschimbat până la onorarea deplină a obligațiilor de ambele părți.

Punctul 4.2. a contractului de investiție stabilește modul de achitare a prețului: prima etapă fiind achitarea sumei de 34 851 Euro (85%), sumă achitată la semnarea contractului, etapa a doua - achitarea sumei de 4 457 Euro până la 15 iulie 2012 și ultima etapă achitarea sumei de 2 050 Euro la momentul transmiterii dreptului de proprietate asupra apartamentului.

Punctul 4.4. al contractului stabilește că în cazul neachitării sumelor stabilite prin pct. 4.2., antreprenorul/executorul este în drept să perceapă penalitate în cotă de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere. Pentru neachitarea repetată, antreprenorul/executoriul și-a rezervat dreptul de a încasa în contul său penalitate în mărime de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere pentru neonorarea obligațiunilor pecuniare.

Punctul 4.6. din contract rezervă dreptul investitorului/consumatorului de a calcula penalități pentru întârzierea antreprenorului/executorului privind îndeplinirea obligațiunilor de construcție a bunului imobil în mărime de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere cu condiția ca penalitatea calculată să nu depășească 1% din prețul contractului.

Calcularea dobânzii de întârziere se va începe din momentul epuizării termenului de 6 luni stabilit în pct. 6.5. al contractului.

În punctul 4.3. a fost stabilit termenul de dare în exploatare a bunului imobil pentru trimestrul IV anului 2012.

A concretizat că antreprenorul a condiționat darea în exploatare a bunului imobil prin necesitatea îndeplinirii condițiilor pct. 3.2.6 a contractului de investiții, și anume investitorul în termen de 60 zile urma să execute pe cont propriu un șir de lucrări de finalizare cum ar fi instalarea ușilor interioare din apartament, executarea lucrărilor de finisare a pereților și tavanelor, montarea instalațiilor de gaz, clauză care în opinia sa este una abuzivă.

În partea introductivă a contractului de investiție este menționat că societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” acționează din numele Uniunii Teatrale din Moldova în baza contractului de societate civilă nr. 17857 din 04 august 2011, înregistrat la organul cadastral la 05 august 2011, însă acest contract nu a fost adus la cunoștința investitorului.

Consideră că este abuzivă clauza contractuală din pct. 4.3. alin. (2), care prevede că darea în exploatare a bunului imobil este condiționată de îndeplinirea unor lucrări de către investitor stabilite în pct. 3.2.6 a contractului. Lucrările enumerate în contract nu se află sub incidența lucrărilor care influențează la darea în exploatare a imobilului, deoarece majoritatea lucrărilor sunt lucrări de interior, care pot fi efectuate ulterior de reclamant.

O altă clauză pe care o consideră abuzivă ține de posibilitatea reclamantului de a pretinde penalitate în mărime de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere cu condiția ca penalitatea să nu depășească 1% din prețul contractului.

Punctul 6.5 a contractului stabilește că rezilierea contractului este condiționată de expirarea unui termen de 6 luni, în care se atestă neexecutarea obligațiunilor contractuale de către antreprenor, însă pentru restituirea sumelor investite de către investitor, este necesar încheierea unui contract de investiții și doar în urma încheierii noului contract, antreprenorul va restitui în termen de 5 zile sumele care au fost investite.

Reclamantul a executat obligația corelativă privind achitarea prețului contractului în proporție de 90 % conform chitanțelor eliberate.

La 15 martie 2016 a adresat societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, Uniunii Teatrale din Moldova și Agenției pentru Protecția Consumatorilor pretenție cu privire la neexecutarea obligațiilor contractuale asumate prin contractul de investiții privind finisarea și transmiterea în proprietate a bunului imobil și anume apartamentul nr. 12, amplasat în complexul locativ „Maria Magdalena” din mun. Chișinău, str. Nicolae Milescu Spătaru, 12.

La 25 martie 2016 în adresa consumatorului a parvenit răspunsul societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, prin care se comunică că neexecutarea obligațiilor contractuale se datorează anume consumatorului, care nu a îndeplinit obligațiile pecuniare stabilite în pct. 4.2. a contractului, acumulând o restanță în mărime de 2 457 Euro. Totodată, se mai indică că investitorul a fost informat în nenumărate rânduri despre necesitatea achitării ratei scadente.

A concretizat că sistarea achitărilor față de societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” se datorează neexecutării obligațiilor de construcție a bunului imobil, care au depășit orice limită admisibilă.

În răspunsul său pârâtul a mai indicat că reclamantul nu poate pretinde la încasarea dobânzii de întârziere în temeiul art. 619 Codul civil care operează doar pentru obligațiilor pecuniare, însă consideră că încasarea despăgubirii operează nu doar pentru obligațiilor pecuniare, dar și pentru alte forme de executare a obligațiilor.

A mai notat că la 25 martie 2016 societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” a expediat investitorului nota informativă nr. 71, prin care informează că construcția bunului imobil se apropie de finisare și investitorul trebuie să semneze actul de predare-primire a bunului imobil cu condiția îndeplinirii obligațiilor de achitare a ratelor neachitate. În cazul nerespectării acestui termen, se informează că bunul imobil va fi considerat primit în folosință fără careva obiecții, iar responsabilitatea pentru pierderea fortuită a bunului va ține de responsabilitatea investitorului. În continuare, pârâtul își rezervă dreptul de a solicita încasarea din contul investitorului a penalităților și dobânzii de întârziere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale.

Prin răspunsul din 22 martie 2016 Agenția pentru Protecția Consumatorilor informează despre faptul că în cazul când devine clar că prestarea lucrării nu va fi îndeplinită în termenul stabilit sau dacă termenul de prestare a lucrărilor a expirat, consumatorul este în drept să stabilească pentru prestator fie fixarea unui nou termen în interiorul căruia trebuie executată lucrarea cu reducerea prețului lucrării sau este în drept să rezilieze contractul de prestări servicii sau să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere/finalizare a lucrărilor.

Consideră că societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” îi este imputabilă gestionarea defectuoasă a mijloacelor financiare care au fost obținute în urma încheierii contractului de investiții nr. 12 din 08 decembrie 2011.

A mai indicat că antreprenorul a stabilit în contractul de investiții perceperea unei dobânzi de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere la plata prețului, însă pentru executarea cu întârziere a obligațiilor de către antreprenor, acesta a stabilit în contract că investitorul este în drept să perceapă penalitate de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, însă a plafonat cuantumul acestei penalități la 1 % din prețul contractului.

Deși a investit toate resursele financiare disponibile în construcția bunului imobil cu scopul de a avea o locuință, pârâtul nu a onorat executarea obligațiilor asumate.

Matei Mihail cere declararea nulității clauzelor abuzive din pct. 4.3. alin. (2), 4.6 și 6.5 a contractului de investiții nr. 12 din 08 decembrie 2011; încasarea în mod solidar din contul societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” și Uniunii Teatrale din Moldova în beneficiul său a prejudiciului cauzat prin neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale sub forma dobânzii de întârziere în mărime de 15 309,93 Euro, penalității în mărime de 663,32 Euro, prejudiciului moral în mărime de 30 000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 1-12, vol. I).

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău sediul Ciocana din 27 martie 2017 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Mihail Matei.

S-au recunoscut nule următoarele clauze contractuale abuzive:

- Stabilite în punctul 4.3. alin. (2) în contractul de investiții în construcție nr. 12 din 08 decembrie 2011 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” și Mihail Matei;

- Stabilite în pct. 4.6. în contractul de investiție în construcție nr. 12 din 08 decembrie 2011 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” și Mihail Matei în partea ce ține de limitarea mărimii penalității de întârziere până la 1 % din costul apartamentului după expirarea termenului de întârziere indicat în pct. 6.5;

- Stabilite în punctul 6.5. în contractul de investiție în construcție nr. 12 din 08 decembrie 2011 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” și Matei Mihail.

S-a încasat de la societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” în beneficiul lui Matei Mihail penalitatea de întârziere în mărime de 658,45 Euro, convertiți în lei moldovenești la momentul executării, prejudiciul moral în sumă de 30 000 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 10 165 lei, formate din cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10 000 lei și cheltuieli de judecată în mărime de 165 lei.

În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” în contul statului taxa de stat în mărime de 200 lei pentru pretențiile admise cu caracter nepatrimonial și suma de 417,61 lei pentru pretențiile cu caracter patrimonial, iar în total suma de 617,61 lei (f.d. 212-213, 216-232. vol. I).

La 05 aprilie 2017 prin intermediul factorului poștal societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău sediul Ciocana din 27 martie 2017 (f.d. 234, vol. I), iar la 30 august 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 6-8, vol. II).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 14 noiembrie 2017 a admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup”.

A casat integral hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana din 27 martie 2017 și a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

A încasat de la Matei Mihail în beneficiul societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” cheltuielile pentru plata taxei de stat în mărime de 477,75 lei. (f.d. 38-48, vol. II).

La 15 noiembrie 2017 avocatul Alexandru Grosu a declarat în interesele lui Matei Mihail recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie

2017, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs avocatul Grosu Alexandru a indicat că societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” nu a probat că contractul de investiții nu este un contract de adeziune, iar decizia instanței de apel este abuzivă și pripită.

A mai concretizat că instanța de apel nu s-a expus în privința cererilor și demersurilor înaintate, fiind încălcat recurentului dreptul la un proces echitabil stabilit în art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

La 15 ianuarie 2018 avocatul Grosu Alexandru a mai înregistrat un recurs împotriva deciziei instanței de apel invocând că contractul de investiții este un contract de adeziune și respectiv sunt aplicabile prevederile art. 716 Codul civil, potrivit căruia o clauză contractuală standard este lipsită de efect dacă prejudiciază disproportionat, contrar principiilor bune-credințe, cealaltă parte a contractului. În acest sens, se iau în considerare conținutul contractului, împrejurările în care clauza este inserată în contract, interesele reciproce, alte împrejurări.

La 28 februarie 2018 avocatul Grosu Alexandru a depus recurs suplimentar împotriva deciziei instanței de apel, invocând că în decizia motivată este indicat că la ședința de judecată din instanța de apel părțile (apelantul și intimatul) nu s-au prezentat, fiind înștiințați despre data, ora și locul examinării cauzei, fapt care nu corespunde realității.

Caracterul contradictoriu al constatărilor instanței de apel rezultă și din faptul că la paragraful 7 de la pagina 4 instanța folosește sintagma „audiind părțile prezente”.

Instanța de apel arbitrar a apreciat că Matei Mihail nu are calitatea consumator, iar în paragraful 5 de la pagina 5 a deciziei motivate a indicat că Matei Mihail prin încheierea contractului de investiții a dobândit calitatea de întreprinzător, aprecieri ce denotă aplicarea eronată a normelor de drept material.

Conform art. 3, pct. 2 din Directiva nr. 93/13/CEE se consideră întotdeauna că o clauză nu s-a negociat individual, atunci când a fost redactată în prealabil, iar din acest motiv consumatorul nu a avut posibilitatea de a influența conținutul clauzei, în special în cazul contractelor de adeziune.

Instanța de apel nu a elucidat dacă conținutul contractului de investiții a fost redactat în prealabil sau a fost negociat nemijlocit cu consumatorul și atâta timp cât la materialele pricinii lipsesc probe care ar indica că contractul a fost negociat, acesta urmează a fi apreciat de instanța de apel ca fiind un contract de adeziune.

Curtea de Apel Chișinău nu s-a expus pe marginea tuturor clauzelor contractuale solicitate a fi declarate abuzive și anume pe marginea clauzei 6.5. și 4.6 din contract.

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.

La 01 februarie 2018 Curtea Supremă de Justiție a expediat intimatului o copie a cererii de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii copiei respective.

Prin referința depusă la 22 februarie 2018 administratorul insolvenței societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” – Balan Vladimir a solicitat respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel, invocând că instanța de apel corect a constatat că clauzele contractului de investiție sunt clare, univoce, pentru a căror înțelegere nu este necesară deținerea unor cunoștințe speciale, iar limbajul folosit este unul clar, inteligibil și lizibil.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 14 martie 2018 a considerat recursul declarat de Matei Mihail, prin intermediul avocatului Grosu Alexandru, admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători.

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.

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.

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

Judecând recursul declarat de Matei Mihail, prin intermediul avocatului Grosu Alexandru în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței depuse de administratorul insolvenței societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” – Balan Vladimir, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, însă neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele motive.

Cu referire la respectarea termenului de declarare a recursului, instanța de recurs relevă că la 09 ianuarie 2018 Curtea de Apel Chișinău a expediat lui Matei Mihail și avocatului Grosu Alexandru copia deciziei din 14 noiembrie 2017 (f.d. 50, vol. II), fapt ce denotă că recursul declarat inițial la 15 noiembrie 2017 și cele depuse ulterior sunt depuse în interiorul termenului de 2 luni acordat de legiuitor.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele pricinii rezultă că la 08 decembrie 2011 compania de construcții „Ecosem Grup” societate cu răspundere limitată, care acționează din numele Uniunii Teatrale din Moldova în baza contractului de societate civilă nr. 17857 din 04 august 2011 și Mihail Matei au încheiat contract de investiție în construcție nr. 12, prin care compania s-a obligat să construiască din contul mijloacelor financiare ale investitorului și să-i predea în proprietate apartamentul nr. 12 cu suprafața de 68,52 m.p., amplasat la etajul 2, cu numărul cadastral XXXX, caracteristicile tehnice ale căruia sunt stipulate în punctul 5.3. și anexa nr. 1, iar investitorul s-a obligat să achite prețul apartamentului și să primească în proprietate apartamentul (f.d. 16—27, vol. I).

Contractul de investiție din 08 decembrie 2011 a fost notat la 22 decembrie 2011 în Registrul bunurilor imobile (f.d. 33, vol. I).

În punctul 4.3. din contract este prevăzut că termenul de efectuare a lucrărilor de construcție a complexului locativ și transmitere a imobilului prin actul de predare-primire a apartamentului pentru efectuarea lucrărilor speciale și de finisare de către

investitor este stabilit pentru trimestrul VI al anului 2012. În subpunctul **2 al punctului 4.3** părțile au stipulat că darea în exploatare a complexului locativ se va efectua după executarea deplină a condițiilor necesare conform legislației în vigoare și în corespundere cu pct. 3.2.6.

În pct. 3.2.6 din contract de investiții este stipulat că după finalizarea construcției, dar până la darea în exploatare, investitorul este obligat timp de 60 zile să efectueze lucrările de finisare și instalații în apartament din cont propriu, dacă părțile nu vor conveni altfel, și anume:

- a. Instalarea ușilor interioare în apartament;
- b. Executarea lucrărilor de finisare a pereților și a tavanelor;
- c. Instalarea pardoselilor;
- d. Montarea ciclului 2 al instalației de gaze (aragaz);
- e. Montarea ciclului 2 al instalațiilor sanitare (cadă de baie, veceu, lavoar, calorifere, etc.);
- f. Montarea ciclului 2 a instalațiilor electrice (corpuri de iluminat, prize, întrerupătoare);
- g. Alte lucrări și instalații conform normelor de dare în exploatare stabilite de organele abilitate în domeniu;
- h. Instalarea sitelor de ventilare.

Investitorul este responsabil pentru securitatea muncii și pentru exploatarea instalațiilor electrice și de gaze naturale în timpul executării lucrărilor specificate mai sus. Deșeurile provenite din executarea acestor lucrări de construcție urmează a fi transportate de investitor din contul său. După finalizarea lucrărilor de finisare investitorul anunță în scris compania. Ca urmare, compania va verifica corespunderea lucrărilor efectuate cu cerințele menționate mai sus și în caz de necesitate investitorul va lichida defectele constatate în termen de 15 zile.

Părțile au mai stipulat în punctul **4.6.** din contractul de investiție că investitorul are dreptul să calculeze penalitate de 0,01% din suma achitată pentru apartament pentru fiecare zi de întârziere, a termenului de efectuare a lucrărilor, dar nu mai mult de 1 % din costul apartamentului, după expirarea termenului de întârziere indicat în pct. 6.5.

Prin pct. **6.5.** a contractului de investiție, părțile au stipulat că investitorul are dreptul să rezilieze prezentul contract prin înaintarea cererii de reziliere către compania cu o lună înainte de reziliere și să ceară restituirea mijloacelor financiare în condițiile, cu reținerile prevăzute în pct. 6.3. și 6.4 ale prezentului contract. Dacă termenul de efectuare a lucrărilor va fi depășit cu cel mult 6 luni calendaristice de la prevederile contractului, investitorul este în drept să ceară rezilierea contractului prin înaintarea unei cereri de reziliere către companie cu o lună înainte de reziliere. În acest caz compania va restitui mijloacele bănești în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data încasării sumelor de la un nou investitor pentru obiectul prezentului contract. Dacă suma va fi achitată de noul investitor în tranșe, acestea vor fi achitate investitorului primar în termen de 5 zile lucrătoare de la data încasării fiecărei tranșe. Dacă contractul încheiat cu noul investitor va avea un preț mai mic decât prezentul contract, diferența va fi compensată de către companie în ultima tranșă a plății.

Considerând Matei Mihail clauzele din pct. **4.3. alin. (2), 4.6 și 6.5** a contractului de investiții nr. 12 din 08 decembrie 2011 ca fiind abuzive, a depus prezenta cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat anularea acestora ca fiind abuzive cu încasarea în mod solidar din contul societății cu răspundere limitată

„Ecosem Grup” și Uniunii Teatrale din Moldova în beneficiul său a prejudiciului cauzat prin neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale sub forma dobânzii de întârziere în mărime de 15 309,93 Euro, penalității în mărime de 663,32 Euro, prejudiciului moral în mărime de 30 000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 1-12, vol. I).

Judecând pricina, prima instanță prin hotărârea din 27 martie 2017 a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, constatând că clauzele contestate sunt abuzive, și anume că pct. 4.3 alin. (2) din contractul de investiție conține clauze abuzive, deoarece stabilește un dezechilibru în raport cu drepturile primului, având în vedere că Matei Mihail nu poate să obțină dreptul de proprietate asupra apartamentului decât după efectuarea lucrărilor, deși aceste lucrări nu țin de lucrările care trebuie să fie efectuate la darea în exploatare. A mai statuat Judecătoria Ciocana mun. Chișinău că limitarea calculării penalității pe care o impune societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” în contract și anume să nu fie mai mare de 1% din costul apartamentului este abuzivă, în condițiile în care legea prevede o altă modalitate de limitare a calculului penalității și anume în timp – 6 luni. A considerat prima instanță ca fiind abuziv și punctul 6.5 din contract, deoarece Matei Mihail este condiționat de primirea banilor investiți de realizarea unui act viitor și incert.

Fiind investită cu judecarea apelului declarat de societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, instanța de apel prin decizia din 14 noiembrie 2017 a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, dispunând admiterea acestuia cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Verificând legalitatea și temeinicia deciziei contestate în raport cu criticile formulate în recurs și materialele cauzei, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile raportului juridic litigios, instanța de recurs consideră că instanța de apel întemeiat a ajuns la concluzia netemeiniciei acțiunii din următoarele motive.

Cu referire la capătul de cerere cu privire la declararea clauzelor stipulate în punctul 4.3. alin. (2), 4.6 și 6.5 a contractului de investiții nr. 12 din 08 decembrie 2011, ca fiind abuzive, Colegiul reține următoarele.

Conform art. 40<sup>4</sup> alin. (1) și (2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept, în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, al autorizației pentru construcție și al avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect. Pentru construcțiile ce nu cad sub incidența [Legii nr.721-XIII din 2 februarie 1996](#) privind calitatea în construcții, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, întocmit de organul cadastral teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală. Pentru efectuarea tranzacțiilor cu construcțiile nefinalizate, acestea se înregistrează în registrul bunurilor imobile în mod obligatoriu.

Conform pct. 7.1. și 7.2. Regulamentul privind emiterea avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, aprobat prin ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 46 din 10 aprilie 2013, la evaluarea gradului de execuție al lucrărilor de construcții vor fi luate în calcul elementele construite și prezente la data inspectării bunului imobil. Gradul de executare pentru fiecare element va fi calculat după următoarea formulă:  $P_e = P_p \times k$ , unde:  $P_e$  – procentul de executare a elementului;  $P_p$  – procentul acordat conform punctului 7.2 al prezentului Regulament;  $k$  – coeficient variabil, care se determină prin raportul volumului lucrărilor de construcții executate la volumul acestora conform proiectului. Gradul de executare a construcției va fi calculat prin totalizarea procentelor deduse pentru fiecare element (construit) în parte. 7.2 Procentul maxim acordat pentru fiecare element (construit), în funcție de regimul de înălțime al construcției: • pentru construcții cu regim de înălțime S+P (S+D+P) sau P (D+P) (cu umplutura din piatră, blocuri de calcar, blocuri de zidărie din beton, din structuri metalice etc.): fundații (inclusiv pereții subsolului sau demisolului): 16 %; carcasă și pereți (capitali și despărțitori): 18 %; planșee: 9 %; acoperiș: 3 %; pardoseli: 11 %; uși, ferestre: 8 %; CP C.04.06-2013, pag. 6 lucrări de finisare interioare și exterioare: 14 %; instalații interioare tehnico-sanitare, electrice și de încălzire: 16 %; alte lucrări: 5 %.

Din aceste prevederi legale rezultă că dreptul de proprietate asupra bunului imobil poate fi înregistrat la organul cadastral doar la prezentarea anumitor documente, inclusiv avizul tehnic ce atestă gradul de finisare a construcției.

Așadar, la calcularea gradului de finisare a construcției, se va calcula procentual fiecare element în parte, printre care și elementele indicate și solicitate de a fi executate de către societatea cu răspundere limitată „Ecossem Grup” în contractul de investiții.

În condițiile în care obligațiile impuse în punctul 4.3 și 3.2.6 lui Matei Mihail cu privire la executarea lucrărilor de finisare sunt cuprinse în textul unui act normativ, clauza contractuală care impune aceste obligații nu poate fi considerată ca fiind una abuzivă.

Or, pentru înregistrarea dreptului de proprietate, este necesară îndeplinirea condițiilor expres prevăzute de actele normative și care impun executarea lucrărilor de finisare a imobilului.

În acest sens, prima instanță eronat a constatat că lucrările de finisare specificate în pct. 3.2.6 din contractul de investiție, sunt lucrări care pot fi efectuate și ulterior dării în exploatare a construcției.

De altfel, prima instanță neîntemeiat a statuat asupra faptului că punctul 3.2.6 din contract nu a fost negociat și afectează nemijlocit patrimoniul investitorului în raport cu antreprenorul și ca rezultat duce la tergiversarea termenului de dare în proprietate a apartamentului.

Or, în ședința de judecată din 23 februarie 2017, Matei Mihai a declarat că punctul 4.3 și 6.5. din contract au fost stabilite împreună cu compania (f.d. 201, vol. I), ceea ce indică la faptul că condițiile contractului contestat au fost negociate și condiționează respingerea acestui capăt de cerere.

Curtea de Apel Chișinău întemeiat a constatat că contractul de investiție a fost negociat de către părți și că nu sunt temeiuri de a considera clauzele contractuale ca fiind abuzive.

Conform art. 6 alin. (1) Legea privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 256 din 09 decembrie 2011, caracterul abuziv al unei clauze contractuale se evaluează luându-se în considerare natura bunurilor sau a serviciilor pentru care s-a încheiat contractul și raportându-se, în momentul încheierii lui, la toate circumstanțele care însoțesc încheierea și la toate clauzele contractului sau ale unui alt contract de care acesta depinde.

Conform art. 4 alin. (2) și (3) din aceeași lege, orice contract încheiat între comerciant și consumator va cuprinde clauze contractuale clare, univoce, a căror înțelegere nu necesită cunoștințe speciale. În cazul contractelor în care toate clauzele sau o parte din ele sunt prezentate consumatorului în scris, acestea trebuie să fie redactate într-un limbaj clar și inteligibil, să fie lizibile. Această cerință este aplicabilă documentului în întregime, inclusiv notelor de subsol, trimerilor la alte documente sau specificațiilor de orice natură.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că pentru a reține existența unei clauze abuzive, instanța trebuie să verifice îndeplinirea următoarelor condiții generale: (1) clauza contractuală în litigiu să nu fi fost negociată; (2) prin ea însăși creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților; (3) dezechilibrul creat este în detrimentul consumatorului, nefiind respectată cerința bunei-credințe.

Prima instanță a concluzionat că contractul a fost semnat/acceptat de reclamant, însă neîntemeiat a menționat că aceste circumstanțe nu sunt suficiente pentru a constata că clauzele contractuale au fost negociate.

Or, declarațiile date de recurent în ședința de judecată a primei instanțe indică la caracterul negociat al contractului încheiat la 08 decembrie 2011 și respectiv a clauzelor contractuale contestate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că Curtea de Apel Chișinău întemeiat a subliniat că contractul de investiție în construcție nr. 12 a fost încheiat între societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” și Matei Mihail la 08 decembrie 2011, iar din momentul semnării contractului și până la depunerea cererii de chemare în judecată au trecut 5 ani, fapt ce indică la caracterul dubios și confuz al pretențiilor invocate în cererea de chemare în judecată.

De altfel, instanța de apel justificat a reținut că conform pct. 4.2. a contractului de investiție, a fost stabilit că achitățile se vor efectua conform următoarelor etape: I rată - 34 581 Euro se vor achita la momentul semnării contractului; II rată – 4 457 euro se vor achita la 15 iulie 2012; III rată – 2 050 Euro se vor achita la transmiterea în proprietate a imobilului.

La același punct s-a stabilit că darea în exploatare a complexului locativ se va efectua după executarea deplină a condițiilor necesare conform legislației în vigoare și în corespundere cu pct. 3.2.6 a contractului (f.d. 21).

Materialul probator atestă că Matei Mihail a efectuat achitări în baza contractului de investiție, însă plata tranșelor nu a fost efectuată conform graficului prestabilit, având în vedere că suma de 34 581 Euro a fost achitată până la momentul semnării contractului la 10 ianuarie 2011 (f.d. 32, vol. I); suma de 1 000 Euro la 15 mai 2015 (f.d. 32, vol. I) și suma de 1 000 Euro la 25 august 2015 (f.d. 32, vol. I) - 1000 Euro.

Instanța de apel întemeiat a constatat că Matei Mihail nu a executat corespunzător obligația de achitare a tranșelor scadente conform contractului, plătind

doar suma de 36 581 Euro din suma de 39 038 Euro, care urma să fie achitată până la 15 iulie 2012, astfel acumulând o restanță de 2 457 Euro la achitarea celei de a doua tranșe.

În condițiile în care Matei Mihail a admis întârzierea achitării celei de-a doua tranșe, acesta nu este în drept de a solicita antreprenorului de a efectua careva acțiuni în vederea executării condițiilor contractuale.

Totodată, în cererea de chemare în judecată Matei Mihail a solicitat încasarea dobânzii de întârziere și a penalității din contul societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” ca urmare a nerespectării termenului de dare în exploatare a imobilului.

În acest sens se reține că darea în exploatare a imobilului urmează a fi efectuată doar după executarea lucrărilor de reparație de către Matei Mihail conform condițiilor stipulate în pct. 3.2.6 a contractului de investiție.

Actele pricinii mai atestă că prin adresa nr. 71 din 25 martie 2016 societatea cu răspundere limitată „Ecosem Grup” l-a informat pe Matei Mihail că la etapa actuală lucrările de construcție a blocului locativ sunt spre finalizare și societatea dispune de posibilitatea transmiterii bunurilor imobile în folosință spre executarea de către dânsul a lucrărilor de finisare în corespundere cu prevederile contractuale de investiție, astfel, fiind invitat până la 15 aprilie 2016 în vederea predării-primirii bunului imobil în folosință spre executarea lucrărilor de finisare pentru darea edificiului în exploatare (f.d. 42, vol. I).

Conform art. 705 alin. (1) Codul civil, persoana obligată în baza unui contract sinalagmatic este în drept să refuze executarea propriei obligații în măsura în care cealaltă parte nu-și execută obligația corelativă dacă nu s-a obligat să execute prima sau dacă această obligație nu rezultă din lege sau din natura obligației. Dacă obligația trebuie executată față de mai multe persoane, se poate refuza executarea părții datorate uneia din aceste persoane până la executarea integrală a obligației corelative.

De altfel, punctul 4.4. din contractul de investiție prevede că pentru neachitarea tranșelor în termenii stabiliți de prezentul contract, investitorul va plăti penalitate în mărime de 0,01% din suma din rata neachitată pentru fiecare zi de întârziere. În cazul încălcării repetate a termenilor de achitare a ratelor, prevăzute de prezentul contract, va plăti companiei penalitate în mărime de 0,05% din suma ratelor neachitate pentru fiecare zi de întârziere. În cazul neachitării în termen de către investitor a contribuțiilor investiționale indicate în pct. 4.2 a contractului, *compania este în drept în mod unilateral de a prelungi termenii indicați în pct. 4.3. al contractului.*

În condițiile menționate obligația lui Matei Mihail de a achita rata sumelor de bani este corelativă obligației societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” de a efectua în termen lucrările de construcție a complexului locativ, și în situația în care Matei Mihail nu a efectuat corespunzător obligația de achitare a tranșelor, acesta nu este în drept de a pretinde companiei efectuarea cu întârziere a lucrărilor de construcție, fapt ce denotă că instanța de apel întemeiat a respins pretenția cu privire la încasarea penalității.

Cu referire la încasarea dobânzii de întârziere, instanța de recurs reține că conform art. 619 alin. (1) Codul civil, obligațiilor pecuniare li se aplică dobânzi pe perioada întârzierii. Dobânda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus.

Conform art. 585 Codul civil, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligația este purtătoare de dobândă, se plătește o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că dobânda de întârziere reprezintă o modalitate de despăgubire pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare și aceasta curge de drept în următoarele condiții: obligația debitorului să constea în plata unei sume de bani, obligația să fie lichidă și exigibilă.

Însă, în speță obligația societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup” nu este pecuniară, ci ține de îndeplinirea lucrărilor, care nu cade sub incidența art. 619 Codul civil, circumstanțe care denotă că instanțele de judecată întemeiat au respins această pretenție.

Având în vedere că pretențiile lui Matei Mihail cu privire la declararea nulității abuzive a clauzelor contractuale, încasarea dobânzii de întârziere și penalității, întemeiat au fost respinse de instanța de apel, pretenția cu privire la repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată, la fel urmează a fi respinse ca fiind pretenții subsecvente.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017 este legală, iar argumentele invocate în cererea de recurs poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

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

#### d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Matei Mihail, prin intermediul avocatului Grosu Alexandru.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Matei Mihail împotriva societății cu răspundere limitată „Ecosem Grup”, Uniunii Teatrale din Moldova, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor cu privire la declararea nulității clauzelor contractuale abuzive, încasarea penalității, dobânzii de întârziere, prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

judecători

Iuliana Oprea

Maria Ghervas

Ion Druță

Luiza Gafton