

Dosarul nr. 2ra-1198/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani – O. Țurcan

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov

## DECIZIE

05 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tatiana Vieru  
Svetlana Filincova  
Nicolae Craiu  
Victor Burduh  
Maria Ghervas

examinând recursul declarat de către Maria Onea, reprezentată de avocatul Ion Cerga,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Maria Onea împotriva Societății Comerciale „Demi-Alitora” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la repararea prejudiciului moral, încasarea penalității, obligarea de a finaliza prestarea serviciului și de a preda obiectul locativ,

împotriva deciziei din 12 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Maria Onea și s-a menținut hotărârea din 12 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

### c o n s t a t ă:

La 01 iulie 2016 Maria Onea s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SC „Demi-Alitora” SRL, solicitând repararea prejudiciului moral în mărime de 100 000 de lei, încasarea penalității în sumă de 2 127 000 de lei, obligarea pârâtei de a finaliza prestarea serviciului și predarea obiectului locativ – apartamentul unic în blocul locativ cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, divizat prin contractele de investiții a capitalului privat în construcție, după cum urmează: apartamentul nr. XX, compus din o odaie, cu suprafața totală de 45,2 m.p. și apartamentul nr. XX, compus din o odaie, cu suprafața totală de 41,60 m.p., precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 19 mai 2010, a încheiat cu pârâta SC „Demi-Alitora” SRL contractul nr. 25M-19.05 de investiții a capitalului privat în construcția apartamentului nr. XX, din blocul locativ cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, cu suprafața de 45,2 m.p.

Punctul 4.1 din contract prevede că costul imobilului constituia suma de 369 203 de lei.

Termenul de achitare fiind stabilit în pct. 4.4 din contract. Prima rată în mărime de 332 283 de lei, în de 3 zile de la data înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial a contractului de investiții, iar ultima rată în mărime de 36 920 de lei urma să fie achitată la darea în exploatare a imobilului.

În aceeași zi - 19 mai 2010 Maria Onea a încheiat cu SC „Demi-Alitora” SRL și contractul nr. 25AM-19.05 de investiții a capitalului privat în construcția obiectului - apartamentul nr. XX din blocul locativ cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, cu suprafața de 41,60 m.p. Potrivit pct. 4.4 din contract, costul imobilului constituia suma de 339 797 de lei, ce urma a fi achitată în două rate, 305 817 de lei în termen de 3 zile de la data înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial a contractului de investiții, suma 33 980 de lei urma să fie achitată la darea în exploatare a imobilului.

Reclamanta a invocat că potrivit pct. 1.5 din contractele de investiții, părțile contractuale au stabilit termenul final de dare în exploatare și transmitere a obiectului imobiliar nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2010. Totodată, prin pct. 2 din contracte, SC „Demi-Alitora” SRL s-a obligat să efectueze lucrări de finisaj a imobilului nu mai târziu de luna septembrie 2010, precum și să asigure darea în exploatare a blocului locativ nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2010.

Maria Onea a menționat că lucrările de finisaj a obiectului sunt preponderent executate din anul 2013, blocul locativ este conectat la apeduct, energie termică și energie electrică, însă, sunt inexplicabile inacțiunile pârâtei privind finisarea lucrărilor și predarea în exploatare a blocului locativ, dat fiind că ultima nu a întreprins măsuri în vederea finisării oficiale a lucrărilor de construcție și predarea obiectivului locativ consumatorului. Astfel, SC „Demi-Alitora” SRL, ignorând obligațiile contractuale asumate și folosindu-se de situația că nu dispunea de un alt loc de trai, a impus reclamanta în condițiile create să achite serviciile comunale la un preț dublu față de prețurile stabilite pentru consumatorii casnici, fapt care a îngreunat considerabil situația materială a familiei sale numeroase.

Prin urmare, în urma acțiunilor ilegale ale pârâtei i-a fost cauzat prejudiciu moral, reclamanta fiind nevoită să locuiască într-un apartament închiriat și să achite chiria pe parcursul a mai multor ani, necătând la faptul că a îndeplinit integral obligațiunile de plată conform contractului de investiții. De asemenea, se află în imposibilitate de a beneficia de unele ajutoare sociale și scutiri de la plata energiei termice, cu referință la familiile numeroase, deoarece blocul nu este dat în exploatare și nu poate fi perfectată viza de reședință. Mai mult ca atât, SC „Demi-Alitora” SRL a întreprins acțiuni de intimidare a reclamantei, prin crearea unor condiții ce-i îngreunează locuirea în apartamentul în care a investit și anume, plasarea unor anunțuri prin care se interzice consumatorilor de a se afla pe teritoriul complexului după orele 18:00 și se pretinde în mod abuziv predarea unei chei de la apartament, cu toate că executorul a oferit consumatorului cheia permanent de la apartament și cunoaște despre faptul că acesta deține bunuri personale în cadrul apartamentului și nu poate preda cheia unor persoane în care nu are încredere; tergiversarea conectării

blocului la energie termică în fiecare sezon de încălzire, în scopul de a pretinde abuziv achitarea înainte de termen a ultimei tranșe conform contractului de investiții și a impune procurarea din contul mijloacelor bănești proprii a unui nou contor de evidență a consumului la energia termică.

La data de 03 martie 2016 reclamanta a înaintat pârâtei o somație solicitând executarea pct. 1.5 lit. e), h) și pct. 2.1 din contractele de investiții, însă nu a primit niciun răspuns.

Maria Onea a afirmat că începând cu anul 2014, fiind impusă de situația creată, s-a instalat în apartamentul nr. XX și XX (apartament unic) din blocul locativ amplasat în mun. XXXXX, str. XXXXX.

În legătură că pârâta nu a executat prevederile contractuale cu privire la predarea obiectului imobil, a ignorat Mariei Onea înaintată, nu s-a conformat unui termen nou propus și nu a propus un alt termen în care ar putea executa obligațiile contractuale intervine răspunderea SC „Demi-Alitora” SRL pentru neexecutarea obligațiilor contractuale.

Suplimentar reclamanta a menționat că, penalitatea în mărime de 10% din costul obiectului imobil constituie suma de 70 900 de lei pentru o zi și având în vedere că reclamația a fost primită de către pârât la data de 03 martie 2016, penalitatea legală pe care o solicită spre încasare constituie suma de 2 127 000 de lei.

Prin hotărârea din 12 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău sediul Rîșcani s-a respins, ca fiind neîntemeiată, acțiunea înaintată de Maria Onea împotriva SC „Demi-Alitora” SRL cu privire la repararea prejudiciului moral, încasarea penalității, obligarea de a finaliza prestarea serviciului și de a preda obiectul locativ. (f.d. 145-156, vol. I)

Prin decizia din 12 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de către Maria Onea și s-a menținut hotărârea din 12 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani. (f. d. 49, 50-60, vol. I)

La 18 ianuarie 2018 în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, Maria Onea, reprezentată de avocatul Ion Cerga, a declarat recurs împotriva actelor judecătorești ale instanțelor inferioare, solicitând casarea deciziei din 12 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. (f.d. 65-73, vol. II)

În motivarea recursului reprezentantul recurentei a invocat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea la adoptarea deciziei, fiind date concluzii contradictorii circumstanțelor cauzei, precum și nu a aplicat norma juridică corespunzătoare, temeiurile clar determinate și reglementate de prevederile art. 432 Cod de procedură civilă.

Consideră că în speță, raporturile juridice instituite prin contractele de investiții sunt reglementate de prevederile Legii privind protecția consumatorului nr. 105 din 13 martie 2003, iar concluziile instanței de apel sunt exclusiv bazate pe convingerea proprie în contradicție cu prevederile art. 2<sup>1</sup> alin. (1) Cod civil și art. 40<sup>6</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Reprezentantul recurenței a indicat că este eronată concluzia instanțelor ierarhic inferioare precum că SC „Demi-Alitora” SRL nu este vinovat de întârzierea dării în exploatare a blocului locativ, or, potrivit condițiilor contractuale, ultima urma să finalizeze construcția prin darea în exploatare și transmiterea în proprietate a imobilului încă în anul 2010.

Prin încheierea din 05 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de către Maria Onea, reprezentată de avocatul Ion Cerga, s-a declarat admisibil pentru a fi examinat în fond.

Analizând materialele dosarului prin prisma temeiurilor invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul declarat de către Maria Onea, reprezentată de avocatul Ion Cerga, din următoarele motive.

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

În speță, Maria Onea s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SC „Demi-Alitora” SRL, solicitând repararea prejudiciului moral în mărime de 100 000 de lei, încasarea penalității în sumă de 2 127 000 de lei, obligarea pârâtei de a finaliza prestarea serviciului și predarea obiectului locativ – apartamentul unic în blocul locativ cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, divizat prin contractele de investiții a capitalului privat în construcție, după cum urmează: apartamentul nr. XX, compus din o odaie, cu suprafața totală de 45,2 m.p. și apartamentul nr. XX, compus din o odaie, cu suprafața totală de 41,60 m.p., precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 12 decembrie 2017 a respins apelul declarat de către Onea Maria și a menținut hotărârea din 12 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, prin care acțiunea a fost respinsă integral, ca fiind neîntemeiată.

Colegiul lărgit consideră că concluziile instanței de apel, expuse în decizie, sunt întemeiate, argumentate și legale și nu constituie temei de casare a acesteia.

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

Potrivit art. 624 alin. (5) Cod civil, debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea nu se datorează vinovăției sale.

Art. 725 Cod civil stipulează că, contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

În conformitate cu art. 726 Cod civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Conform art. 727 Cod civil, contractul produce nu numai efecte stipulate de către părți, dar și efecte care, conform naturii contractului, rezultă din lege, din uzanțe sau din principiul echității.

Colegiul reține că la data de 27 decembrie 2007, între SRL „Ghelidor” și Maria Onea a fost încheiat un contract de rezervare a dreptului de a încheia contract de investiții, prin care ultima și-a rezervat dreptul de a încheia contract de investiții în construcția apartamentului din blocul locativ de pe str. XXXXX, mun. XXXXX, din Complexul Locativ „Demi Alitora” și anume pentru apartamentul cu 3 odăi, cu suprafața de 85,2 m.p, amplasat la etajul 7 scara 1 a blocului locativ. (f.d. 7, vol. I)

La data de 19 mai 2010 între Maria Onea și SC „Demi-Alitora” SRL a fost încheiat contractul nr. 25M-19.05 de investiție a capitalului privat în construcția obiectivului, conform căruia executorul, la comanda beneficiarului s-a obligat în termenul prevăzut de contract, cu propriile forțe și/sau cu atragerea altor mijloace, de a construi și a preda în exploatare obiectul imobiliar, iar beneficiarul s-a obligat să achite prețul obiectului comandat. (f. d. 8-12, vol. I)

Conform pct. 1.2 din contract, prin obiect imobiliar se înțelege apartamentul nr. XX cu o odaie în blocul locativ în proces de construcție, situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, etajul XX, scara XXX, cu suprafața totală proiectată de 45,20 m.p, inclusiv suprafața logiei 3,80 m.p. Prețul contractului constituie suma de 369 203 de lei. Termenul de dare în exploatare și transmitere a obiectului imobiliar în conformitate cu actul de primire - predare a fost stabilit nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2010, luând în considerație executarea în totalitate a condițiilor contractului.

La data de 19 mai 2010 între Maria Onea și SC „Demi-Alitora” SRL a fost încheiat și contractul nr. 25A M-19.05 de investiție a capitalului privat în construcția blocului locativ de pe str. Socoleni, conform căruia, executorul, la comanda beneficiarului s-a obligat în termenul prevăzut de contract, cu propriile forțe și/sau cu atragerea altor mijloace, a construi și a preda în exploatare obiectul imobiliar, iar beneficiarul s-a obligat să achite prețul obiectului comandat. (f. d. 13-17, vol. I)

Prin obiect imobiliar se înțelege apartamentul nr. 25 A cu o odaie în blocul locativ în proces de construcție, situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, cu suprafața totală proiectată de 41,60 m.p, inclusiv suprafața logiei 5,80 m.p. Prețul contractului constituie suma de 339 797 lei. Termenul de dare în exploatare și transmitere a obiectului imobiliar în conformitate cu actul de primire - predare a fost stabilit nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2010, luând în considerație executarea în totalitate a condițiilor contractului.

Onea Maria și-a onorat obligațiile contractuale de achitare a prețului contractului de investiții, fapt confirmat prin ordinele de plată nr. 431227 din 24 septembrie 2008 în sumă de 106 350 de lei, nr. 4148 din 05 martie 2008 în sumă de 354 500 de lei și nr. 712349 din 10 iulie 2008 în sumă de 106 350 lei. (f. d. 20-20, vol. I)

Obiectivul imobiliar, apartamentul unic cu nr. XXXXX din blocul locativ în proces de construcție, situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, etajul XXX, scara XXX, a fost transmis și primit fără obiecții în posesiunea reclamantei, care locuiește

în apartament fapt care rezultă din actele cauzei și din facturile de plată a serviciilor comunale.

Potrivit răspunsului Inspecției de Stat în Construcții nr. CO1-37 din 04 februarie 2016, lucrările de construcție a blocurilor locative (1A, 1B și 1B) cu obiective de menire social-culturală și parcare auto subterană din str. XXXXX, mun. Chișinău, au fost demarate în baza autorizațiilor de construcție nr. 418 din 30 aprilie 2008, nr. 298 din 21 iunie 2010 și nr. 734 din 09 septembrie 2011, emise de către Primăria mun. Chișinău. La momentul actual, lucrările de construcție a obiectivului nu sunt finalizate, se execută lucrări de finisări interioare și instalării rețelelor ingineresti. (f. d. 43, vol. I)

Conform răspunsului Preturii sectorului Rîșcani din 12 februarie 2016, se constată că, potrivit informației prezentate, complexul locativ pe lângă spațiile nelocative (comerciale) constă din 194 de apartamente, dintre care 170 apartamente au fost construite cu mijloace financiare ale persoanelor fizice, care dispun de contracte de investiții. O bună parte din investitori deja locuiesc în apartamentele respective, în pofida faptului că complexul locativ nu este recepționat în exploatare. Una din problemele stringente pe care le abordează locatarii este prezentarea spre plată a facturilor exagerate pentru serviciile comunale și respectiv, acumularea datoriilor locatarilor față de SC „Demi-Alitora” SRL. În prezent obiectivul se află la etapa de recepție la terminarea lucrărilor, iar din lista avizelor și coordonărilor necesare pentru trecerea la următoarea etapă lipsește avizul serviciului pompieri și salvatori. (f. d. 44, vol. I)

Din conținutul actului privind rezultatele inspecției financiare tematice la SC „Demi-Alitora” SRL din 03 februarie 2017, cât și a din documentele prezentate inspecției și anume: avizul autorului proiectului la recepția finală a obiectului nr. 5-P din 21 aprilie 2016, avizul Direcției generale transport public și căi de comunicații nr. 08-2-539 din 20 martie 2016 și avizul privind recepția finală a construcției nr. 18 din 30 martie 2016, eliberat de către Direcția generală locativ-comunală și amenajare, cât și a explicației administratorului societății, se constată că lucrările de construcție, finisare, racordarea la rețelele ingineresti, dotarea cu echipament tehnic, amenajarea teritoriului au fost îndeplinite în volum deplin.

Colegiul lărgit reține întemeiate concluziile instanțelor de judecată precum că relațiile juridice stabilite între Maria Onea și SC „Demi-Alitora” SRL reprezintă relații contractuale instituite pentru realizarea unui scop comun, or, recurenta-reclamantă a încheiat contractele de investiție a capitalului privat în construcția apartamentului din blocul locativ de pe str. XXXXX anume cu scopul de a obține în viitor dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. XXXXX din acest bloc locativ.

Aici este necesar de reținut că instanțele ierarhic inferioare corect au apreciat faptul că finalizarea obiectului a fost condiționată de executarea tuturor contractelor de investiții încheiate între alți 170 de investitori din același bloc locativ și prin urmare, drepturile Mariei Onea s-au supus riscurilor cu drepturile SC „Demi-Alitora” SRL, care au fost condiționate de îndeplinirea obligațiilor contractuale a celorlalți investitori din blocul locativ, format din 194 de apartamente, iar mersul

lucrărilor de construcție urmau a fi desfășurate cu utilizarea mijloacelor financiare a persoanelor fizice care dispun de contracte de investiții. Deci, obligația SC „Demi-Alitora” SRL de dare a imobilului în exploatare în termenul stabilit de părți a fost condiționată de executarea de către alți beneficiari a contractelor de investiții.

De asemenea, prin actul întocmit de Inspekția Financiară privind rezultatul inspectării financiare tematice din 03 februarie 2017 s-a constatat că, clauzele contractelor de investiții n-au fost respectate de către unele persoane fizice, investitori ai blocului locativ, care având obligația de plată în termen a ratelor, nu au efectuat plata, astfel fiind un factor important care a influențat mersul lucrărilor de construcție, totodată, unii investitori au demolat fără acordul scris al administrației societății, pereții de bază care pun în pericol întreg blocul locativ, fiind impuse condiții de înlăturare a neajunsurilor.

Mai mult ca atât, asigurarea în termen a nivelului de finisare a tuturor lucrărilor a fost condiționată de cerințele și modificările legislației în vigoare, începând cu anul 2013, din care considerente a apărut necesitatea efectuării unor lucrări suplimentare în apartamentele investitorilor. Prin urmare, SC „Demi-Alitora” SRL nu este responsabilă de darea în exploatare în termen a blocului locativ expus în contract și respectiv, nu urmează să suporte consecințele invocate de către recurentă.

Afară de aceasta, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție remarcă că sunt neîntemeiate cerințele reclamantei Maria Onea cu privire la încasarea sumei de 2 127 000 de lei cu titlu de penalitate, inclusiv și repararea prejudiciului moral, în condițiile în care nu a fost demonstrată vinovăția intimatei-pârâte, manifestată prin încălcarea termenului de darea în exploatare a blocului locativ.

De asemenea, Colegiul lărgit consideră că instanțele de judecată corect și întemeiat au respins pretenția cu privire la obligarea de a finaliza prestarea serviciului și predarea obiectului locativ, or, pe parcursul examinării cauzei a fost stabilit că lucrările de construcție au fost finisate, iar Onea Maria locuiește în apartamentul nr. XXXXX din blocul locativ cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. XXXXX, str. XXXXX, cu suprafața de 45,2 m.p. și 41,60 m.p.

În circumstanțele expuse nu pot fi reținute criticile formulate în recurs cu privire la ilegalitatea hotărârii instanței de fond și deciziei instanței de apel, deoarece sunt nejustificate și se combat prin constatările relatate, mai mult că hotărârea și decizia atacată au fost adoptate cu respectarea și aplicarea corectă a legislației procedurale și materiale.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia din 12 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de către Maria Onea, reprezentată de avocatul Ion Cerga.

Se menține decizia din 12 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Maria Onea împotriva Societății Comerciale „Demi-Alitora” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la repararea prejudiciului moral, încasarea penalității, obligarea de a finaliza prestarea serviciului și de a preda obiectul locativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței  
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Svetlana Filincova

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Maria Ghervas