

Dosarul nr. 2ra-275/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: Z. Talpalaru)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, L. Pruteanu, A. Bostan)

ÎNCHEIERE

21 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia, reprezentate de avocatul Andrei Mațco,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Kirsan”, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la încasarea penalității de întârziere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale,

împotriva deciziei din 03 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia, a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Kirsan”, s-a casat hotărârea din 14 ianuarie 2020 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru și s-a emis o hotărâre nouă de respingere a acțiunii ca neîntemeiată,

c o n s t a t ă:

La 03 decembrie 2018 Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Kirsan”, intervenient accesoriu Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței cu privire la încasarea penalității de întârziere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale.

În motivarea acțiunii reclamantele au indicat că la 30 martie 2017 au încheiat în calitate de investitori cu SRL „Kirsan”, în calitate de executor, contractul privind investirea capitalului în construcție nr. XXXXX.

Conform pct. 2.1 din contract, executorul și-a asumat obligația să construiască pe riscul său din contul investițiilor Investitorilor și să le transmită bunul imobil – apartamentul nr. XXXXX, constituit din 2 odăi, cu suprafața de XXXXX m.p., amplasat la etajul XXXXX, blocul XXXXX, din str. XXXXX, înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, având caracteristicile conform condițiilor contractului, iar ele în calitate de

investitori s-au obligat să achite construcția imobilului și să-l primească în modul și în condițiile expuse în contract.

Potrivit pct. 3 din anexa nr. 1 la contractul privind investirea capitalului în construcție nr. XXXXX din 30 martie 2017, executorul și-a asumat obligația de a finaliza construcția blocului de locuit și de a transmite în posesie și folosință Investitorilor apartamentul nominalizat supra până la data de 30 martie 2018, iar în proprietate în termen de 6 luni de la darea în exploatare a complexului, cu condiția respectării de către investitori a graficului de plăți.

Au menționat reclamantele că în calitate de investitori au respectat, fără careva abateri, graficul de efectuare a tuturor plăților stabilite, fiind achitat integral prețul apartamentului în mărime de 27.981 de Euro, dar executorul până în prezent cu încălcarea pct.2.1, 2.4, 3.8 din contractul de investire și a pct. 3 din anexa nr. 1 la contractul privind investirea capitalului în construcție nr. XXXXX din 30 martie 2017, nu și-a executat cu bună-credință și diligență obligația de a finaliza construcția imobilului și de a da în exploatare în termenul prevăzut în contract, cu transmiterea ulterioară în posesie și folosință investitorilor, a apartamentului nr. XXXXX, constituit cu XXXXX odăi, cu suprafața de XXXXX m.p., amplasat la etajul XXXXX, blocul XXXXX, din str. XXXXX, înregistrat cu nr. cadastral XXXXX. Or, la moment lipsește procesul-verbal de finisare a lucrărilor inclusiv procesul-verbal de recepție finală a blocului de locuit lit. XXXXX, înregistrat la organul cadastral, conform datelor deținute gradul de finisare a blocului de locuit indicat la moment constituie circa 50% (ridicată doar carcasa blocului de locuit, fără a fi construiți pereții despărțitori și instalate ferestre).

La nenumăratele solicitări de a li se garanta și respecta dreptul de a-și primi locuința achitată integral și în termenul prevăzut în contract, nu s-a soldat cu nici un rezultat. Dimpotrivă de fiecare dată au fost ignorate de către executor, aflate până în prezent în incertitudine și cu îngrijorare că vor rămâne fără bani și fără locuință.

Circumstanțe ce impun să locuiască împreună cu copilul minor în chirie, creându-le prejudicii materiale și morale considerabile.

Au susținut reclamantele că conform art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită, o penalitate în mărime de 10% din prețul serviciului (lucrării).

Consideră că pârâta SRL „Kirsan” urmează să le achite pentru perioada 01 aprilie 2018 – până la 01 noiembrie 2018, ceea ce constituie 214 zile, penalitatea de întârziere în mărime de 598.793 de Euro, calculată după următoarea formulă: 27.981 de Euro prețul apartamentului achitați integral executorului \times 10% din prețul serviciului (lucrării) = 2.798 de Euro suma penalității pentru o zi \times 214 zile = 598.793 de Euro.

Întru soluționarea litigiului pe care amiabilă, la 19 noiembrie 2018 au expediat în adresa SRL „Kirsan” cerere prealabilă, solicitând achitarea benevolă în beneficiul lor a sumei de 598.793 de Euro cu titlu de penalitate de întârziere pentru încălcarea termenelor

de finisare și dare în exploatare a blocului XXXXX, situat în XXXXX, cu transmiterea în proprietate a apartamentului nr. XXXXX, constituit cu XXXXX odăi, cu suprafața de XXXXX m.p., amplasat la etajul XXXXX din blocul respectiv, însă nu au primit niciun răspuns.

În contextul enunțat, Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia au solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul SRL „Kirsan” în beneficiul lor penalitatea de întârziere în sumă de 598.793 de Euro, echivalentul acestei sumei în valută națională, conform cursului oficiul al Băncii Naționale a Moldovei, la data executării hotărârii, precum și cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 14 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia a fost parțial admisă. S-a încasat din contul SRL „Kirsan” în beneficiul Anastasiei Popa-Argint și Nataliei Popa penalitatea de întârziere în sumă de 6.500 de Euro, echivalentul acestei sumei în valută națională, conform cursului oficiul al Băncii Naționale a Moldovei, la data executării hotărârii. S-a încasat din contul SRL „Kirsan” în bugetul de stat suma de 195 de Euro taxa de stat, echivalentul acestei sumei în valută națională, conform cursului oficiul al Băncii Naționale a Moldovei, la data executării hotărârii. În rest, acțiune a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prima instanță a motivat soluția prin faptul că reieșind din clauzele convenite de părți în contractul nr. XXXXX privind investirea capitalului în construcție semnat la 30 martie 2017 se constată că acesta întrunește condițiile unui contract de vânzare-cumpărare.

Din suportul probator prezent la actele cauzei rezultă că investitorii Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia au depus mijloacele bănești în sumă de 27.981 de Euro la contul bancar al SC „Kirsan” SRL în baza ordinelor de plată din: 01 noiembrie 2016, 20 martie 2017, 04 iunie 2018, 18 noiembrie 2016, 12 septembrie 2017, 20 iunie 2017, 13 octombrie 2016 conform pct. 4.1 al contractului și anexei nr. 2 (f.d. 12; 13-15).

Reclamantele Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia, în calitate de părți a contractului au respectat graficul de efectuare a plăților stabilite în anexa nr. 2, care este parte integrantă a contractului de investire a capitalului privat în construcție nr. XXXXX, însă executorul SC „Kirsan” SRL, a încălcat pct. 2.1, 2.4, 3.8 din contract și pct. 3 din anexa nr.1, potrivit căruia executorul s-a obligat să transmită investitorului imobilul, obiect al contractului respectiv, în posesiune și folosință până la data de 30 martie 2018, iar în proprietate în decursul a 6 (șase) luni, de la darea în exploatare a complexului, cu condiția respectării de către investitor a graficului de plăți. De asemenea, pârâtul nu și-a onorat nici propunerea înaintată reclamanților de a face schimb de apartament în condițiile contractului nr. XXXXX, pe un alt apartament deja finisat și dat în exploatare.

Cu trimitere la dispozițiile art. 602 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii până al modificările din 01 martie 2019), art. 16 alin. (1), art. 21 alin. (6) și art. 32 alin. (2) și (4) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, prima instanță a concluzionat că Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia sunt îndreptățite de a solicita încasarea penalității din contul SRL „Kirsan” în temeiul Legii nr. 105/13 martie 2003.

A subliniat prima instanță că conform adeverinței contabile din 26 aprilie 2019, sunt expirați termenii de plată a obligațiilor contractuale pe 350 de contracte cu o datorie totală de 2.645.758 de Euro (f.d. 55).

Astfel, obligația pârâtei SRL „Kirsan” de dare a imobilului în posesie, folosință și exploatare în termenul expus în contract, este condiționată de executarea altor obligații ale persoanelor – beneficiari ai contractelor de investiții.

Din considerentele menționate prima instanță a conchis de a admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia și de a încasa din contul SRL „Kirsan” în beneficiul reclamantelor doar suma de 6.500 de Euro cu titlu de penalitate de întârziere pentru încălcarea termenelor de finisare și dare în exploatare a blocului XXXXX, situat în XXXXX, cu transmiterea în proprietate a apartamentului nr. XXXXX, constituit cu XXXXX odăi, cu suprafața de XXXXX m.p., amplasat la etajul XXXXX din blocul respectiv, deoarece suma solicitată de către reclamante este una destul de excesivă ca mărime.

La 20 ianuarie 2020 Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, au depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 20 iulie 2020 a fost prezentat apelul motivat, solicitând modificarea hotărârii primei instanțe în partea respingerii parțiale a acțiunii, prin admiterea integrală a acțiunii.

La 30 ianuarie 2020 SRL „Kirsan”, reprezentată de avocatul Radu Jigău, a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 10 iulie 2020 a prezentat apelul motivat, solicitând casarea hotărârii din 14 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 03 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco. A fost admis apelul declarat de SRL „Kirsan”. S-a casat integral hotărârea din 14 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o hotărâre nouă de respingere integrală a acțiunii depuse de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa ca neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a motivat soluția prin faptul că între Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, în calitate de investitori și SRL „Kirsan”, în calitate de executor, a fost încheiat contractul nr. XXXXX privind investirea capitalului în construcție.

În pct. 2.1 din contractul de investiții, părțile au stabilit că executorul își asumă obligația să construiască pe riscul său și din contul investițiilor investitorului și să-i transmită bunul imobil executat conform planului (proiectului), având caracteristicile conform condițiilor contractului, iar investitorul s-a obligat să achite construcția imobilului și să-l primească, în modul și în condițiile expuse în contract.

Imobilul ce urmează a fi construit în viitor, din contul și pentru investitor va fi constituit din încăperea locativă nr. XXXXX, blocul XXXXX, situat pe XXXXX, din cadrul complexului locative, în complex cu obiective de menire social-culturală, cu numărul cadastral XXXXX, în accesoriu cu dreptul de coproprietate, forțat și perpetuu asupra părților și dependințelor comune ale imobilului, care prin destinația lor sunt în

folosința comună a tuturor proprietarilor în cotă-parte indiviză, mărimea căreia va fi stabilită după darea în exploatare a complexului. Cota-parte indiviză indicată constituie și cota-parte ce revine coproprietarului în condominiu.

A reținut instanța de apel că Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa au achitat prețul apartamentului stabilit în contract, iar executorul SRL „Kirsan” în termenul stabilit în contract nu a transmis investitorului imobilul în posesiune și folosință, fapt ce a generat apariția litigiului în cauză.

Prin contractul de investiție SRL „Kirsan” s-a obligat să construiască blocul locativ pe riscul său și din contul investițiilor investitorilor.

Totodată, conform pct. 6.2 din contractul nr. XXXXX privind investirea capitalului în construcție, s-a stabilit expres că executorul este în drept, fără acordul investitorului, să introducă modificări în documentația de proiect și în termenii de îndeplinire a lucrărilor, dacă necesitatea efectuării unor asemenea modificări va fi cauzată de cerințele organelor de control corespunzătoare sau de circumstanțe care nu depind de voința părților. În cazul dat, executorul este obligat să înștiințeze investitorul despre toate modificările și urmările acestora. (f.d. 9)

A menționat instanța de apel că finalizarea construirii blocului locativ este condiționată de executarea tuturor contractelor de investiții, încheiate între SRL „Kirsan” și alți investitori ai apartamentelor din acest bloc locativ. Or, conform adeverinței contabile din 26 aprilie 2019 eliberată de contabilul șef al SRL „Kirsan” s-a stabilit că sunt expirați termenii de plată a obligațiilor contractuale pe 350 de contracte cu o datorie totală de 2.645.758 de Euro.

A mai reținut instanța de apel că conform pct. 3.8 din contractul privind investirea capitalului în construcții și Anexa nr. 1 la contractul de investiții, executorul este responsabil, pentru calitatea lucrărilor de construcție și respectarea termenului de dare în exploatare a obiectului imobiliar, cu condiția respectării de către Investitor a graficului de plăți, condiție și obligație valabilă pentru toți Investitorii viitori proprietari și coproprietari a bunului imobil.

Din confirmarea nr. 22 din 08 mai 2019, rezultă că SRL „Kirsan” a înștiințat investitorii bl. XXXXX din str. XXXXX despre prelungirea termenului de finisare a construcției prin intermediul paginii oficiale web a companiei www.kirsan.md, începând cu luna mai a anului 2018. Informarea investitorilor constă în plasarea unui contor electric care stabilește numărul de zile rămase până la finisarea blocului, cât și prin formarea de text „Blocul XXXXX urmează a fi finalizat în trimestrul III al anului 2019”, fapt confirmat și prin extrasul de pe pagina web oficială a SRL „Kirsan”.

Din răspunsul Agenției pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței nr. 27/06-4233 din 05 decembrie 2018, rezultă că agentul economic SRL „Kirsan” este dispus să soluționeze conflictul pe cale amiabilă și anume de a revizui alte apartamente disponibile la acest moment, într-un bloc locativ dat în exploatare.

Faptele enunțate se confirmă și prin răspunsul SRL „Kirsan” la cererea prealabilă înaintată de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa din care rezultă că transmiterea apartamentelor în posesie și folosința investitorilor s-a îngreunat din motive ce nu au

depins de SRL „Kirsan”, fapt care a dus la prelungirea termenului lucrărilor, iar în consecință întârzierea transmiterii apartamentelor către investitori. De asemenea în răspuns SRL „Kirsan” a indicat că obligațiile privind formarea bunului vor fi executate integral până în trimestrul IV al anului 2019, iar în cazul în care Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa nu sunt de acord cu termenul stabilit sunt în drept să aleagă un apartament într-un bloc locativ dat în exploatare sau să reziliere contractul de investiție.

Totodată, din cererea din 21 ianuarie 2019, Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa au solicitat SRL „Kirsan” expedierea ofertelor în vederea efectuării schimbului apartamentului obiect al contractului de investiție cu un alt apartament deja finisat și dat în exploatare. Iar, prin răspunsul din 05 februarie 2019, SRL „Kirsan” a informat pe Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa că stocul apartamentelor disponibile este actualizat zilnic, astfel în scopul evitării expedierii unei informații denaturate s-a solicitat prezența ultimelor la sediul companiei.

A notat instanța de apel că din suportul probator prezent la actele cauzei rezultă că Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa nu au ales nici o opțiune, nici să aleagă un apartament într-un bloc locativ dat în exploatare și nici să reziliere contractul de investiție, astfel, acceptând tacit noul termen fixat de SRL „Kirsan” în temeiul pct. 6.2 din contractul nr. XXXXX privind investirea capitalului în construcție.

A accentuat instanța de apel că din cele două opțiuni legal stabilite în art. 21 alin. (1) și (2) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003 (în vigoare la data depunerii acțiunii), reclamantele nu au ales prima opțiune: să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen pentru executarea lucrării, ci parțial pe cea de-a doua opțiuni: să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere și/sau finalizare a prestării serviciului, dar fără să solicite rezilierea contractului de investiție, or, cea de-a doua opțiune poate avea incidență doar dacă consumatorul cere și rezilierea contractului cumulativ cu repararea prejudiciului, adică pentru încasarea penalității conform art. 32 din Lega sus-enunțată.

Mai mult, art. 626 alin. (1) din Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului), expres prevede că creditorul nu poate cere concomitent executarea prestației și plata clauzei penale dacă nu sunt stipulate penalități și pentru cazul în care debitorul nu execută obligația în modul corespunzător, mai ales pentru cazul neexecutării la timp a obligației pentru motive neimputabile debitorului.

La 24 decembrie 2020 Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei din 03 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, cu modificarea hotărârii din 14 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în partea ce ține de respingerea parțială a acțiunii, prin admiterea integrală a acțiunii.

În motivarea recursului Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa au invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, apreciind arbitrar probele administrate, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Au indicat că instanța de apel eronat a interpretat prevederile pct. 2.1 în coroborare cu pct. 6.2 din contractul de investire a capitalului în construcție, precum și terenul de transmitere în posesie și folosință investitorului Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia este condiționată de executarea tuturor contractelor de investiții, încheiate între SRL „Kirsan” cu alți investitori ai apartamentelor din blocul locativ XXXXX, din str. XXXXX.

La fel, instanța de apel a ignorat prevederile art. 668 alin. (1) și (2) din Codul civil, în vigoare la data semnării contractului de investire a capitalului în construcție, potrivit cărora contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității. Contractul produce efecte numai între părți dacă legea nu prevede altfel.

Este eronată concluzia instanței de apel precum că SRL „Kirsan” prin intermediul unei scrisori de informare plasate pe situl companiei www.kirsan.md, începând cu luna mai 2018, a informat investitorii despre prelungirea termenului de finisare a construcției blocului XXXXX, urmează a fi finisat în trimestrul III al anului 2019, deoarece contravine dispozițiilor art. 21 alin. (3) din Legea consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, care expres prevede că, termenele noi de prestare a serviciului (executare a lucrării) stabilite de consumator se stipulează în contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării).

Dimpotrivă, în pct. 12.2 din contractul privind investirea capitalului în construcție nr. XXXXX din 30 martie 2017, este indicat că orice modificare la prezentul contract trebuie să fie mutual convenită, întocmită în scris, semnată de ambele părți și autentificată de către notar. Mai mult ca atât, până în prezent în pct. 3 din Anexa nr. 1 la contract prevede o clauză esențială și obligatorie ca SRL „Kirsan” să transmită în posesia și folosința investitorilor Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia apartamentul nr. XXXXX, cu suprafața totală de XXXXX m.p., de la etajul XXXXX din blocul XXXXX din str. XXXXX, care nu a fost modificat printr-un înscris, semnat de ambele părți contractante și ulterior autentificat notarial.

Instanța de apel a interpretat greșit prevederile art. 21 alin. (1) și (2) din Legea privind protecția consumatorilor precum că investitorii Popa-Argint Anastasia și Popa Natalia nu au ales nicio opțiune din cele două prevăzute: a) să fixeze prestatorului (executantului) un nou termen, în cadrul căruia el trebuie să înceapă și să finalizeze prestarea serviciului (executarea lucrării), și să ceară reducerea prețului pentru serviciu (lucrare); b) să rezilieze contractul de prestare a serviciului (executare a lucrării) și să revendice repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenelor de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării). Or, aceste opțiuni constituie un drept opțional extrajudiciar al consumatorului în cazul încălcării față de el din partea prestatorului a serviciului (lucrării). La rândul său art. 31 din Legea menționată, stipulează că acțiunile privind protecția drepturilor consumatorului pot fi depuse la instanța judecătorească de către consumatorii înșiși sau reprezentanții acestora de către

autoritățile administrației publice abilitate sau de către asociațiile obștești de consumatori.

Conform prevederilor art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor, dănsule sunt în drept să solicite încasarea din contul pârâtei penalitatea de întârziere în mărime de 10% din prețul serviciului (lucrării). Plata penalităților și repararea prejudiciului nu exonerează vânzătorul, prestatorul (executantul) de îndeplinirea obligațiilor ce îi revin față de consumator. Anume în temeiul normei date de drept, ele s-au adresat cu prezenta acțiune doar a penalității legale, fără a solicita suplimentar și una din opțiunile prevăzute în art. 21 alin. (1) și (2) din Legea privind protecția consumatorilor, însă instanța de apel a interpretat și aplicat eronat prevederile normei legale.

De asemenea, au indicat recurentele că clauza penală (contractuală/legală) constituie o evaluare convențională și prealabilă a eventualelor prejudicii pe care debitorul va fi obligat să le plătească în cazul neexecutării prestației la care s-a îndatorat.

Aplicabilitatea clauzei penale presupune doar neexecutarea unei obligații principale din partea debitorului, iar atât existența, cât și întinderea prejudiciului nu necesită a fi dovedit, creditorul urmând să dovedească numai existența obligației contractuale și faptul că acesta nu a fost executată. Faptul dat a fost demonstrat în cadrul primei instanțe, de altfel, neexecutarea obligației de către intimata SRL „Kirsan” a fost recunoscută expres de către aceasta, fără a solicitat reducerea ei, constatată de prima instanță. Or, conform art. 629 din Codul civil, în redacția legii până la 01 martie 2019, prevedere legală care se regăsește în art. 952 din Codul civil, în redacția legii după 01 martie 2019, cât și în art. 32 alin. (2) și (3) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă și nici micșorată anticipat prin acordul părților, ci doar majorată cu acordul ambelor părți.

Conform art. 629 din Codul civil (în redacția legii până la modificările 01 martie 2019), penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă și nici micșorată anticipat prin acordul părților.

Consideră recurentele că instanța judecătorească nu are dreptul să reducă sau să mărească cuantumul clauzei penale, decât în cazurile de excepție prevăzute la art. 630 din Codul civil (în redacția legii de până la 01 martie 2019) sau art. 953 din Codul civil modernizat, potrivit cărora la reducerea clauzei penale, instanța de judecată urmează să țină cont de interesele patrimoniale ale debitorului, precum și de alte circumstanțe importante ale cauzei.

Faptul că prin adeverința contabilă prezentată de SRL „Kirsan” confirmă că are o datorie totală de 2.645.758 de lei prin neachitarea la timp a prețului stabilit pentru 350 de apartamente este irelevant, purtând un caracter general și nepertinent cauzei civile. Chiar dacă SRL „Kirsan” înregistrează datorii la plata din partea altor investitori acesta nicidecum nu poate constitui un motiv de a nu-și onora obligațiile sale contractuale asumate față de dănsule, adică de transmitere în posesie și folosință apartamentul în litigiu în termenul prevăzut în contractul de investirea capitalului în construcție nr. XXXXX din 30 martie 2017.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la 03 septembrie 2020.

Din actele cauzei rezultă că copia deciziei motivate a instanței de apel a fost expediată în adresa Anastasiei Popa-Argint, Nataliei Popa și avocatul Andrei Mațco la 25 octombrie 2020 (f.d. 188). La 27 octombrie 2020 avocatul Andrei Mațco a recepționat copia deciziei contestate (f.d. 197).

Astfel, recursul declarat la 24 decembrie 2020, este în termen.

La 22 ianuarie 2021 în adresa SRL „Kirsan” și Agenției pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței a fost expediată copia recursului declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor (f.d. 199).

La 25 februarie 2021 și 26 februarie 2021, prin intermediul poștei electronice și oficiului poștal, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței a depus referință, solicitând să fie considerat admisibil recursul declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, cu casarea deciziei instanței de apel.

La 04 martie 2021 SRL „Kirsan”, reprezentată de avocatul Radu Jigău, a depus referință, solicitând să fie considerat inadmisibil recursul declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, cu menținerea deciziei instanței de apel, pe care o consideră legală și întemeiată.

A indicat intimata că recursul declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile și obiecțiile din referințele depuse, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevalid și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție notează că conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (*cauza Rebai și alții contra Franței, nr. 26561/1995 din 25 februarie 1995*), pe când în recursul depus de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, asemenea aspecte nu se regăsesc.

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul

declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Anastasia Popa-Argint și Natalia Popa, reprezentate de avocatul Andrei Mațco, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic