

Dosarul nr. 2ra-1673/22

2-20058724-01-2ra-30112022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Judecător – S. Vasilache

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – A. Panov, M. Anton, O. Cojocaru

## ÎN C H E I E R E

08 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul

Judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mamalîghina Olga către SRL "Elat Neocons" cu privire la restituirea diferenței de cost al apartamentului, încasarea dobânzii de întârziere și a penalității, și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 iunie 2022, prin care a fost menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 ianuarie 2022,

### c o n s t a t ă :

La 01 iunie 2020, Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman, a depus cerere de chemare în judecată către SRL "Elat Neocons", solicitând restituirea costului diferenței de 0,9 m<sup>2</sup> dintre suprafața de facto și suprafața contractată a încăperii locative, în sumă de 444,60 euro, încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 3 498,63 euro și a penalității în sumă de 1 778,40 euro, și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 13 aprilie 2018, între SRL "Elat Neocons", în calitate de executor și Mamalîghina Olga, în calitate de investitor, a fost încheiat contractul nr.1481 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, autentificat de către notarul Andronic-Gabura Olga.

Potrivit pct.1.1. din contract, pârâta și-a asumat obligația să construiască pe riscul său din contul investițiilor reclamantei și să predea în proprietatea acesteia bunul imobil, și anume încăperea locativă xxxxx, situată în mun. Chișinău, pe adresa str. Xxxxx, nr. xxxxx/6, la etajul 2 al complexului locativ "Xxxxx xxxxx", cu suprafața totală de 50,6 m<sup>2</sup>, înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxxx.

Potrivit pct.4.2. din contract și conform anexei nr.3 la acesta, prețul 1 m<sup>2</sup> este de 494 euro, iar prețul total al imobilului este 25 000 euro, sumă care de altfel, a fost achitată după cum urmează: la 13 aprilie 2018 - prima rată în mărime de 252 817,50 lei, ce reprezintă 50% din prețul imobilului, în monedă națională, conform cursului valutar la data achitării; la 18 iunie 2019 - a doua rată în mărime de 255 158,75 lei, ce reprezintă 50% din prețul imobilului, în monedă națională, conform cursului valutar la data achitării.

Potrivit pct.2.2.9. din contract, pârâta s-a obligat să transmită bunul imobil, în proprietate reclamantei, în semestrul I al anului 2018.

Cu toate acestea, abia la 03 octombrie 2019, de către pârâtă a fost perfectat Actul nr.122

de primire-predare a bunului imobil indicat în contract, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 09 octombrie 2019.

Totodată, în actul respectiv s-a indicat că suprafața totală a imobilului, este de 49,7 m<sup>2</sup>.

De asemenea, la 03 octombrie 2019, pârâtă a eliberat Agenției Servicii Publice o confirmare scrisă, potrivit căreia a notificat faptul că reclamanta și-a onorat obligațiunile de achitare conform Contractului.

La aceeași dată, între părți a fost semnată Factura fiscală seria și nr.IV6163xxxxx7, aferentă contractului, privind transmiterea în proprietate a imobilului locativ.

Ulterior, la 10 octombrie 2019, Agenția Servicii Publice a eliberat Certificatul din Registrul bunurilor imobile referitor la suprafața încăperii locative cu numărul cadastral xxxxx, potrivit căreia aceasta constituie 49,7 m<sup>2</sup>.

Astfel, la 12 decembrie 2019, în adresa pârâtei a fost expediată cererea prealabilă nr.393, recepționată de către destinatar la 16 decembrie 2019, prin care reclamanta a solicitat restituirea costului diferenței de 0,9 m<sup>2</sup> dintre suprafața de-facto și suprafața contractată a încăperii locative cu numărul cadastral xxxxx, în sumă de 444,60 euro, achitarea dobânzii de întârziere în urma nerespectării termenului de dare în exploatare și de transmitere în proprietate a încăperii locative în perioada 01 octombrie 2018 - 12 decembrie 2019, în sumă de 3 498,63 euro și achitarea penalității legale în urma nerespectării termenului de dare în exploatare și de transmitere în proprietate a încăperii locative în perioada 01 octombrie 2018 - 12 decembrie 2019, în sumă de 1 778,40 euro. Însă, cererea prealabilă a fost ignorată.

La 27 ianuarie 2020, a fost înaintată cererea prealabilă repetată nr.423, recepționată de către pârâtă la 28 ianuarie 2020, în care solicitările anterioare au fost reiterate, însă și această somație a fost ignorată.

Suplimentar, reclamanta a menționat că potrivit pct.4.8. din contract, în cazul când suprafața de facto a imobilului este mai mică decât suprafața contractată cu mai mult decât 1,00 m<sup>2</sup>, executorul va restitui investitorului costul diferenței, cu excepția cazului când diferența este cauzată de efectuarea lucrărilor interioare în baza proiectului investitorului.

În context, consideră că sintagma "...cu mai mult decât 1,00 m<sup>2</sup>" constituie o clauză nulă și abuzivă, deoarece potrivit acestei clauze, pârâtul își reține nejustificat din contul reclamantei echivalentul de până la 1 m<sup>2</sup> a imobilului înstrăinat, ceea ce la caz constituie 494 euro.

Reclamanta a mai precizat că bunul imobil a fost procurat în scopuri locative, nelegate de activitatea de întreprinzător sau profesională, respectiv la caz fiind aplicabile prevederile Legii nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor.

În altă ordine de idei, reclamanta a precizat că potrivit pct.2.2. și pct.2.2.6. din contract "...executorul se obligă după darea în exploatare a construcției și după achitarea totală a prețului imobilului, să transmită imobilul în proprietatea investitorului în baza actului de predare-primire..."

Conform pct.2.2.9. din contract, "...termenul planificat de transmitere în proprietate a locuinței de către executor investitorului se va efectua în semestrul I anul 2018".

În acord cu prevederile pct.2.2.10. din contract, "...executorul poate prelungi termenul de recepție finală a complexului locativ pentru o perioadă de până la 6 (șase) luni calendaristice..."

Respectiv, reclamanta consideră că pârâta nu a respectat dispozițiile respective, deoarece imobilul i-a fost transmis în proprietate doar la 09 octombrie 2019, pe când termenul limită de recepționare a acestuia era 01 octombrie 2018 (finele semestrului 1, anul 2018 + 6 luni).

Astfel, reclamanta consideră că este în drept să solicite încasarea penalității legale

pentru perioada de 180 zile și a dobânzii de întârziere ca urmare a faptului nerespectării clauzelor de dare în exploatare în termen a imobilului.

La 04 noiembrie 2020, reclamanta a înaintat o cerere de micșorare a cuantumului pretențiilor, solicitând declararea ca fiind nulă și abuzivă, și anularea sintagmei "...cu mai mult decât 1,00 m<sup>2</sup>..." de la pct.4.8. din contractul nr.1481 din 13 aprilie 2018 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, încasarea sumei de 444,60 euro cu titlu de diferență de 0,9 m<sup>2</sup> dintre suprafața de facto și suprafața contractată a încăperii locative contractate, încasarea sumelor de 2 972,60 euro, cu titlu de dobândă de întârziere și 1 778,40 euro, cu titlu de penalitate legală, pentru întârzierea dării în exploatare și transmiterea în proprietate a încăperii locative în perioada 02 octombrie 2018 – 09 octombrie 2019, precum și compensarea din contul SRL "Elat Neocons" a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 2 000 lei și a altor cheltuieli de judecată.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 20 ianuarie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de Mamalîghina Olga către SRL "Elat Neocons", cu privire la restituirea diferenței de cost al apartamentului, încasarea dobânzii de întârziere și a penalității, și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 17 februarie 2022, Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 20 ianuarie 2022, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri privind admiterea acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 iunie 2022, s-a respins apelul declarat de Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman și s-a menținut hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 20 ianuarie 2022.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Chișinău a menționat că soluția instanței de fond este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator și interpretarea justă a normelor de drept material.

Astfel, cu referire la restituirea costului diferenței de 0,9 m<sup>2</sup> dintre suprafața de facto și suprafața contractată a încăperii locative, precum și declararea nulă a sintagmei prevăzute la pct.4.8. din contract, instanța de apel a remarcat că contractul nr.1481 din 13 aprilie 2018 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, încheiat între SRL "Elat Neocons", în calitate de executor, și Mamalîghina Olga, a fost semnat în urma negocierilor, părțile prevăzând că în situația în care suprafața imobilului va fi mai mică cu mai puțin decât 1,00 m<sup>2</sup>, costul suprafeței respective nu va fi compensată de executor și viceversa, în cazul în care suprafața imobilului va fi mai mare cu până la 1,00 m<sup>2</sup>, investitorul va fi scutit de achitarea costului acestei suprafețe.

Respectiv, sintagma contestată, nu reprezintă un dezechilibru între drepturile și obligațiile părților, or prevede și o poziție avantajoasă pentru investitor, ambele părți fiind pe poziții de egalitate.

Cu privire la solicitarea încasării dobânzii de întârziere în urma tergiversării dării în exploatare și transmitere în proprietate a încăperii locative, întemeiate pe prevederile art.619 alin.(1) din Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), Curtea de Apel Chișinău a remarcat că obligațiile sunt pecuniare dacă au ca obiect prestația de a da o sumă de bani, or darea în exploatare și transmiterea cu întârziere a dreptului de proprietate, nu poate fi privită prin prisma normei legale invocată de apelantă.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel a menționat că este neîntemeiată solicitarea apelantei cu privire la încasarea penalității legale în urma întârzierii dării în exploatare și transmitere în proprietate a încăperii locative, întemeiată pe prevederile Legii nr.105 din 13 martie 2003, privind protecția consumatorilor, deoarece, Contractul nr.1481 din 13 aprilie 2018, după natura sa este un contract cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, iar prevederile legale invocate de apelantă, nu sunt aplicabile

speței.

De asemenea, făcând referire la prevederile art. 21 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor, Curtea de Apel Chișinău a remarcat faptul că repararea prejudiciului cauzat prin încălcarea termenului de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) poate fi revendicat de către consumator doar odată cu solicitarea rezilierii contractului de prestare a serviciului.

Respectiv, dat fiind faptul că reclamanta/apelantă nu a solicitat rezilierea contractului nr.1481 din 13 aprilie 2018 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, instanța de apel a apreciat ca inaplicabile speței în cauză, prevederile art.32 alin.(2) din Legea privind protecția consumatorilor.

În concluzie, Curtea de Apel Chișinău a menționat că prima instanță just a respins și cerințele privind compensarea cheltuielilor de judecată.

La 19 august 2022, Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman, a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 iunie 2022, prin care a solicitat casarea acesteia și a hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Centru, din 20 ianuarie 2022, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

În motivarea cererii de recurs s-a invocat că instanța de apel, nu a apreciat corect și nu a elucidat pe deplin circumstanțele și probele administrate la dosar, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, fapt ce a dus la adoptarea unei soluții greșite.

Astfel, reiterând argumentele cu privire la diferența de 0,9 m<sup>2</sup> dintre suprafața de facto și suprafața contractată a încăperii locative, și întârzierea în darea în exploatare a imobilului contactat, raportându-le la prevederile Codului civil și a Legii privind protecția consumatorilor, recurenta a considerat oportună restituirea costului diferenței de 0,9 m<sup>2</sup> dintre suprafața de facto și suprafața contractată a încăperii locative, încasarea dobânzii de întârziere și a penalității legale.

Cu referire la prevederile art. 434 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil menționează că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 iunie 2022 a fost expediată părților în proces, la 28 iulie 2022, prin poșta electronică. (f.d. 189)

Astfel, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, constată că recursul declarat de Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman, la 18 august 2022, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman, este neîntemeiat și urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

Potrivit art. 432 alin. (1) 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători

decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentei este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurentă nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel. În acest context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentei cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentei, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța inferioară, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în recursul declarat de Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 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:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Mamalîghina Olga, prin intermediul avocatului Stici Roman.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas