

Cod ECLI ECLI:RO:CATIM:2022:022.000535

R O M Ȃ N I A

CURTEA DE APEL TIMIȘOARA

SECȚIA a II-a CIVILĂ

Dosar nr. /30/2019

Operator 2928

DECIZIA Nr. 535/A

Ședința publică din 27.09.2022

Președinte :

Judecător :

Grefier :

S-a luat în examinare apelul declarat de reclamantul Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș, în contradictoriu cu pârâta SC Take Project SRL. împotriva sentinței civile nr. 838/13.12.2021, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. /30/2019, având ca obiect acțiune în constatare.

Mersul dezbaterilor și susținerile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 13.09.2022 - care face parte integrantă din prezenta decizie, când, având în vedere complexitatea cauzei și lipsa de timp pentru deliberare, a fost amânată pronunțarea pentru azi, 27.09.2022.

CURTEA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 838/13.12.2021 pronunțată în dosarul nr. /30/2019, Tribunalul Timiș a respins cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanta Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș, în contradictoriu cu pârâta Take Project SRL; a anulat procesul-verbal de contravenție nr. 873531 din 22.10.2019 emis de către ANPC Timiș; a respins cererea de intervenție principală formulată de intervenienții și totodată, a respins cererea reconvențională formulată de pârâta-reclamantă reconvențional Take Project SRL, în contradictoriu cu intervenienții principali

Pentru a hotărî astfel, Tribunalul a reținut că prin procesul-verbal de constatare a contravenției seria ANPC nr. 1531/22.10.2019 emis de către reclamantă s-a reținut că, în urma sesizării scrise a intervenienților din prezentul litigiu, agenții constatatori au dat eficiență solicitărilor acestora, considerând ca având caracter abuziv prevederile art. 8 din contractul de rezervare din data de 10.10.2017 și prevederile art. 13, 14, 15, 21, 22, 23, 56 și 57 din promisiunile sinalagmatice de vânzare încheiate în data de 02.11.2019.

A arătat că, potrivit art. 8 din contractul de rezervare semnat între pârâtă și intervenientul încheiat la data de 10.10.2017, „În oricare dintre următoarele situații prezentul Contract va fi considerat rezoluționat de plin drept, conform art. 1553 NCC și următoarele, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate prealabilă:

i. situația în care Garanția nu este achitată în termenii agreeți conform prevederilor art.4 și art. 5 din prezentul Contract;

ii. situația în care Clientul nu se prezintă la locul, data și ora agreeate pentru semnarea Promisiunii de Vânzare;

iii. situația în care Clientul, din orice motiv, refuză să semneze Promisiunea de Vânzare.”

A mai arătat că, potrivit art. 13 din promisiunea sinalagmatică de vânzare semnată între pârâtă și intervenientul , autenticată sub nr. 2733 din 02.11.2017 de către SPN precum și din promisiunea sinalagmatică de vânzare semnată între pârâtă și intervenienții și : autenticată sub nr. 2736 din 02.11.2017 de către SPN „În situația în care, din orice motive, până la data semnării Contractului de Vânzare, se constată că diferențele de suprafețe menționate la art. 11 depășesc plafonul definit de +/-3%. Promitentul-Vânzător se angajează să notifice Promitentul-Cumpărător de îndată ce ia la cunoștință despre un astfel de eveniment, notificare care va indica și Prețul Imobilului ajustat așa cum rezultă din aplicarea formulei de la articolul 11, acordându-i celui din urmă un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice (numit în continuare "Termenul Promitentului-Cumpărător") în vederea transmiterii deciziei referitoare la acceptul sau refuzul Promitentului-Cumpărător de a perfecta în continuare Contractul de Vânzare la noul Preț al Imobilului sau de a renunța la acesta. Pentru evitarea oricăror interpretări, Termenul Promitentului-Cumpărător se calculează de la data transmiterii de către Promitentul-Vânzător a notificării mai-sus menționate în prezentul articol.”

Totodată, a arătat că, potrivit art. 14 din contractele de mai sus, „Nu mai târziu de împlinirea Termenului Promitentului-Cumpărător, Promitentul-Cumpărător va răspunde prin notificarea ce va fi transmisă Promitentului-Vânzător conform căreia acesta urmează să își manifeste în mod expres intenția: fie de a continua cu semnarea Contractului de Vânzare, fie de a decide să renunțe la perfectarea Contractului de Vânzare. În această situație, prezenta Promisiune se consideră rezolvată de plin drept, urmând ca Promitentul-Vânzător să restituie Promitentului-Cumpărător Prețul Promisiunii într-un termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data recepției de către Promitentul-Vânzător a notificării Promitentului Cumpărător atestând respectiva renunțare. În acest sens, Promitentul-Cumpărător declară și este de acord că, odată restituit Prețul Promisiunii, Promitentul-Vânzător este liberat de orice obligație în favoarea Promitentului-Cumpărător, iar Imobilul poate fi oferit terților fără ca Promitentul-Vânzător să mai fie obligat la plata de daune.”

În ceea ce privește art. 15 din contracte, s-a arătat că acesta prevede că „Neconformarea de către Promitentul-cumpărător a obligației de a răspunde Promitentului-Vânzător până la împlinirea Termenului Promitentului-cumpărător cu respectarea condițiilor indicate la art. 13 va fi interpretată ca fiind acceptul tacit al Promitentului-Cumpărător de a continua achiziția Imobilului și de a perfecta Contractul de Vânzare.”

Că, potrivit art. 21, „Promitentul-Cumpărător este de acord că o eventuală amânare a datei semnării Contractului de Vânzare cu până la 90 (nouăzeci) zile peste Data Livrării, nu va fi considerată ca o încălcare a obligațiilor Promitentului-Vânzător asumate prin prezenta Promisiune și nu îndreptățește Promitentul-Cumpărător la rezilierea prezentei Promisiuni. Cu toate acestea, Promitentul-Vânzător se angajează să notifice Promitentul-Cumpărător despre incidența unei astfel de situații de îndată ce ia la cunoștință despre această împrejurare”.

Că, potrivit art. 22, „În eventualitatea în care o astfel de amânare a datei semnării Contractului de Vânzare depășește cele 90 (nouăzeci) zile peste Data Livrării, Promitentul-Vânzător se angajează să notifice Promitentul-Cumpărător de îndată ce ia la cunoștință despre un astfel de eveniment indicând și noul termen de finalizare, acordându-i celui din

urmă un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice în vederea transmiterii deciziei referitoare la acceptul sau refuzul Promitentului-Cumpărător de a perfecta în continuare Contractul de Vânzare sau de a renunța la acesta. Pentru evitarea oricăror interpretări, termenul de 20 zile calendaristice indicat în prezentul articol se calculează de la data transmiterii de către Promitentul-Vânzător a notificării mai-sus menționate”.

Că, potrivit art. 23, „Nu mai târziu de împlinirea termenului prevăzut în art. 22, Promitentul-Cumpărător va răspunde prin notificarea ce va fi transmisă Promitentului-Vânzător conform căreia acesta urmează să își manifeste în mod expres intenția: fie de a continua cu semnarea Contractului de Vânzare, sau fie de a decide să renunțe la perfectarea Contractului de Vânzare. În această situație, prezenta Promisiune se considera rezolvată deplin drept, urmând ca Promitentul-Vânzător să restituie Promitentului-Cumpărător Prețul Promisiunii într-un termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data recepției de către Promitentul-Vânzător a notificării Promitentului-Cumpărător atestând respectiva renunțare. În acest sens, Promitentul-Cumpărător declară și este de acord că, odată restituit Prețul Promisiunii, Promitentul-Vânzător este liberat de orice obligație în favoarea Promitentului-Cumpărător. Iar Imobilul poate fi oferit terților fără ca Promitentul-Vânzător să mai fie obligat la plata de daune.

Neconformarea de către Promitentul-Cumpărător a obligației de a răspunde Promitentului-Vânzător până la împlinirea termenului prevăzut în art. 22 va fi interpretată ca fiind acceptul tacit al Promitentului-Cumpărător de a continua achiziția Imobilului și de a perfecta Contractul de Vânzare.”

Că, potrivit, art. 56, „Promitentul-Cumpărător declară că își asumă integral riscul impreviziunii și renunță în mod expres la prevederile art. 1271 Cod civil, obligându-se să își execute întocmai și în orice condiții obligațiile contractuale asumate prin semnarea prezentei Promisiuni”.

În fine, că, potrivit art. 57, „Fără a aduce atingere prevederilor art. 10, art. 11, art. 12 și art. 13 din prezenta, promitentul cumpărător declară că renunță în mod expres la prevederile art. 1743 Cod civil, obligându-se să își execute întocmai obligațiile contractuale la care s-a angajat prin semnarea prezentei Promisiuni.”

Procedând la examinarea clauzelor defăimate ca fiind abuzive, Tribunalul a reținut, sub un prim aspect, că Directiva Consiliului 93/13/CEE din 5 aprilie 1993 a stabilit în mod expres competența instanței de judecată de a constata caracterul abuziv al clauzelor contractuale; interpretând această directivă, Curtea de Justiție a Comunităților Europene a stabilit în cauza Oceano Grupo Editorial SA. versus Rocio Murciano Quintero (C - 240/98) că protecția acestui act normativ conferă judecătorului național posibilitatea de a aprecia din oficiu caracterul abuziv al unei clauze contractuale în măsura în care este investit cu formularea unei cereri întemeiate pe aceasta; întrucât o asemenea examinare presupune existența în prealabil a unui contract semnat de către cele două părți care și-a produs integral sau parțial efectele, este neîndoielnic că executarea pentru un anumit interval de timp a obligațiilor asumate de către consumator nu poate împiedica verificarea conținutului său de către instanța de judecată.

A arătat că, potrivit art. 1 al. 1-3 din Legea 193/2000, orice contract încheiat între comercianți și consumatori pentru vânzarea de bunuri sau prestarea de servicii va cuprinde clauze contractuale clare, fără echivoc, pentru înțelegerea cărora nu sunt necesare cunoștințe de specialitate; în caz de dubiu asupra interpretării unor clauze contractuale, acestea vor fi interpretate în favoarea consumatorului; se interzice comercianților stipularea de clauze abuzive în contractele încheiate cu consumatorii.

Totodată, a precizat că, potrivit art. 4 al. 1, 2 din Legea 193/2000, o clauză contractuală care nu a fost negociată direct cu consumatorul va fi considerată abuzivă dacă, prin ea însăși sau împreună cu alte prevederi din contract, creează, în detrimentul consumatorului și contrar cerințelor bunei-credințe, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților; o clauză contractuală va fi considerată ca nefiind negociată direct cu consumatorul dacă aceasta a fost stabilită fără a da posibilitatea consumatorului să influențeze natura ei, cum ar fi contractele standard pre-formulate sau condițiile generale de vânzare practicate de comercianți pe piața produsului sau serviciului respectiv.

A mai reținut că, în conformitate cu prevederile art. 6 din același act normativ, clauzele abuzive cuprinse în contract și constatate fie personal, fie prin intermediul organelor abilitate prin lege nu vor produce efecte asupra consumatorului, iar contractul se va derula în continuare, cu acordul consumatorului, numai dacă după eliminarea acestora mai poate continua.

În fine, a menționat că în jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene consumatorul a fost definit ca acea parte vulnerabilă din punct de vedere economic și mai puțin experimentată în materie juridică.

A constatat că, în speță, contractele încheiate între părți sunt contracte de adeziune, între un comerciant cu o mare forță financiară, respectiv un puternic dezvoltator imobiliar și persoane fizice; în asemenea contracte, clauzele sunt stabilite în mod unilateral de către comerciant, posibilitățile de negociere fiind extrem de reduse sau lipsind cu desăvârșire, singura posibilitate pe care o are clientul fiind de a semna sau nu contractul; de aceea, trebuie analizat dacă persoanele fizice au avut posibilitatea de a citi și studia contractele ce le-au fost puse la dispoziție.

Din materialul probator administrat în cauză, Tribunalul a concluzionat că deși intervenienții au avut posibilitatea de a studia contractele, pârâta nu a adus dovezi clare și de netăgăduit în sensul că aceștia ar fi avut și posibilitatea reală de a modifica clauzele contractuale, simplu fapt că li s-a permis să citească un contract pre-formulat, anterior semnării lui, nefiind de natură a sigura negocierea acestui act juridic.

A arătat că rolul instanței de judecată este acela de a pune în balanță, pe de-o parte, principiul forței obligatorii a contractului - care este un principiu fundamental al dreptului privat, și, pe de altă parte, principiul bunei-credințe și cel al protecției consumatorilor, ca parte contractantă vulnerabilă și susceptibilă de a fi supusă unor abuzuri; atunci când justul echilibru dintre aceste principii este rupt, instanța este datoare să intervină, nu doar în temeiul dispozițiilor legale existente „*de lege lata*”, atât în dreptul intern, cât și în cel comunitar, ci și pentru a asigura respectarea principiului echității.

Față de cele de mai sus, Tribunalul a trecut la analiza fiecărei clauze contractuale în parte, pentru a stabili dacă creează o situație de dezechilibru juridic, iar nu economico-financiar, între obligațiile corelative ale părților.

Analizând prevederile art. 8 din contractul de rezervare, Tribunalul a reținut că dreptul oricărei părți de a solicita inserarea unei clauze contractuale referitoare la rezoluționarea de plin drept a contractului nu poate fi considerat ca având caracter abuziv, față de prevederile art. 1550 NCC care permit în mod expres ca părțile să prevadă un pact comisoriu expres; mai mult decât atât, pentru ca acest pact comisoriu expres să producă efecte juridice, (rezoluționarea unilaterală) legiuitorul prevede în art. 1553 alin 1 NCC că în contract trebuie prevăzute expres obligațiile a căror neexecutare atrage rezoluțiunea.

Așa fiind, a apreciat că textul art. 8 din contractul de rezervare îndeplinește toate condițiile de legalitate mai sus amintite, iar motivarea dată de către ANPC nu a putut fi primită, deoarece această motivare se referă la coroborarea acestui articol contractual cu cel al

art. 9 care nu este declarat ca având caracter abuziv, neputându-se vorbi despre dezechilibru între prestațiile părților prin coroborarea unor clauze diferite.

În continuare, Tribunalul a arătat că nici prevederile art. 12,13,14 din promisiunea sinalagmatică de vânzare nu îmbracă forma unor clauze abuzive; astfel, a apreciat că atunci când un subiect de drept își exprimă acordul în a cumpăra un imobil aflat în stadiul de proiect, adică de bun viitor, își asumă și riscul contractual de a exista o diferență între suprafața în plus sau în minus, între cea agreată în faza de proiect și cea efectiv existentă la data finalizării construcției, desigur această diferență trebuind să fie minimă și să nu aducă atingere scopului pentru care a fost construit și achiziționat imobilul; în contractele în litigiu, se convine ca această marjă să fie de 3%, ceea ce poate fi considerat ca având caracter minimal și nefiind de natură a schimba destinația imobilului sau caracteristicile esențiale a acestuia; faptul că părțile au prevăzut ca în acest caz să se modifice și prețul de achiziție este pe deplin justificat, clauzele contractuale în discuție fiind în favoarea consumatorilor - care primesc dreptul de a fi informați asupra acestei situații, pentru a-și da acordul cu privire la achiziționarea imobilului la noul preț ajustat sau de a refuza acest lucru; în caz de refuz, clientului i se oferă dreptul legal de a i se restitui garanția achitată.

În concluzie, Tribunalul a apreciat că nu se poate reține niciun fel de inegalitate juridică între obligațiile corelative ale părților.

A arătat, apoi, că tot în categoria noțiunii de risc contractual intră și prevederile art. 21, 22 și 23 din promisiunea sinalagmatică de vânzare, deoarece acest element al oricărui contract trebuie interpretat mai larg, atunci când este vorba despre acordul de voință al clientului de cumpăra un imobil aflat în stadiul de proiect, adică de bun viitor, deoarece este normal a-ți asuma un risc contractual mărit față de îndeplinirea întocmai și la timp a unor obligații contractuale aflate în sarcina cocontractantului referitoare la suprafața finală a imobilului sau cu privire la termenul de finalizare; textele articolelor contractuale de mai sus se referă la termenele de finalizare a imobilelor, aflate în stadiul de „proiect în dezvoltare”, la data semnării promisiunii bilaterale de vânzare; și în acest caz este prevăzut dreptul clientului la informare și i se permite a decide cu privire la posibilitatea de a achiziționa sau nu imobilul; în cazul în care acceptă să renunțe la achiziționare, se prevede că i se restituie garanția achitată.

Faptul că persoanele fizice, clienți, nu au prevăzut în contract și alte sancțiuni ce ar putea interveni în cazul în care dezvoltatorul imobiliar nu respectă termenul de finalizare al imobilului, cum ar fi plata de daune interese moratorii pe zi întârziere, nu este de natură, în opinia Tribunalului, a forma convingerea instanței că se află în prezența unui dezechilibru contractual între contraprestațiile părților și astfel de a declara aceste clauze ca fiind abuzive.

În ceea ce privește prevederile art. 56 și 57 din promisiunea bilaterală de vânzare, a arătat că în cuprinsul acestora se vorbește clar și fără echivoc de asumarea unui anumit risc și de renunțarea la un anumit beneficiu; acest aspect este de natură a atrage atenția oricărui consumator de bună credință și cu diligență minimă de a se informa cu privire la aceste prevederi contractuale; chiar dacă nu se face de către dezvoltatorul imobiliar dovada că persoanele fizice ar fi avut sau nu posibilitatea de negociere a acestor clauze contractuale, consumatorii trebuiau să se informeze cu privire la consecințele juridice ale respectivelor clauze, deoarece este evident pentru orice persoană diligentă și prudentă că se pune problema asumării unor riscuri - în speță, riscul impreviziunii și al renunțării la unele drepturi, potrivit art. 1743 Cod civil, text indicat în mod clar și precis în contract.

A precizat Tribunalul că legislația în materia protecției consumatorului apără consumatorul de bună credință, care dă dovadă de minimă diligență în semnarea oricărui contract; or, în cauza pendinte nu se poate reține că intervenienții ar fi semnat contractul de

adeziune fără a putea să se informeze cu privire la consecințele juridice ale renunțării la unele drepturi sau asumării unor riscuri; textul contractual este suficient de clar, chiar și pentru un subiect de drept civil cu diligență minimă că se află în situația de a pierde un beneficiul al legii și de a-și asuma un risc.

A menționat că în cazul drepturilor civile este aplicabil principiul conform cu care subiectul de drept are posibilitatea de a renunța la acestea, cu excepția celor strict persoanele. precum și de a-și asuma riscuri contractuale mai multe decât cele care rezultă implicit din natura juridică a unui contract pe care l-a semnat.

Așa fiind, și întrucât art. 13 alin. 3 din Legea nr. 193/2000 prevede că „*Dacă instanța constată că nu sunt clauze abuzive în contract, va anula procesul-verbal întocmit*”, Tribunalul a respins cererea de chemare în judecată, procedând, totodată, la anularea procesului-verbal de contravenție nr. 873531 din 22.10.2019 emis de către ANPC Timiș.

Tribunalul a respins și cererile de intervenție principală, reținând caracterul nefondat al susținerilor intervenienților în privința celorlalte clauze din contracte defăimate ca fiind abuzive.

În fine, Tribunalul a respins și cererea reconvențională, ca urmare a faptului că aceasta a fost formulată doar în subsidiarul soluției de admitere a cererii de intervenție principală cu privire la plata de penalități de întârziere pentru nerespectarea de către reclamanta reconvențională a obligației sale de respectare a termenului de livrare.

Cu privire la cheltuielile de judecată, s-a reținut că întrucât toate cererile au fost respinse, acordarea acestora nu se justifică, conform art. 453 Cod proc.civ.

Împotriva sentinței primei instanțe a declarat apel reclamantul **Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș**, solicitând modificarea în tot a acesteia, în sensul admiterii acțiunii în constatarea clauzelor abuzive.

În motivare, arată că, urmare a sesizărilor înregistrate la C.J.P.C. cu nr. 1295,1296/PS 07.10.2018, Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș, prin Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor Timiș, a dispus efectuarea verificărilor care se impun - rezultatul acestora fiind consemnat în procesul verbal de constatare a clauzelor abuzive existente în contractul încheiat de către clienți, în calitate de consumatori și SC Take Project SRL, în calitate de profesionist, după cum urmează:

Astfel, s-a constatat că numiții și respectiv și , au reclamat faptul că au încheiat contractul de prestări servicii (contract de rezervare) nr. (apartament), respectiv (apartament), din 10.10.2017, cu SC Take Project SRL. având ca obiect rezervarea/darea în folosință a unui apartament cu o cameră în complexul imobiliar ISHO Living, precum și a bunurilor și accesoriilor aferente, destinația spațiului fiind rezidențială (spații de locuit).

Analizând clauzele contractului de prestări servicii, respectiv ale Contractului de rezervare, apelantul reclamantul arată că a considerat clauza 8 din Contractele de rezervare încheiate la data de 10.10.2017 ca posibilă clauză abuzivă; consumatorii au achitat la semnarea contractului de rezervare pre-formulat suma de ar ulterior au fost nevoiți să semneze Promisiunea de vânzare (clauza 8 iii) fără a putea modifica sau refuza anumite clauze, sub sancțiunea pierderii garanției; consumatorii au precizat faptul că în contracte există clauze neclare, incomplete și abuzive, care i-au prejudiciat; de asemenea, au menționat că presiunea semnării nu a fost datorată doar pierderii posibilității de a dobândi un apartament

în acel proiect (care conform publicității făcute și prezentării lui potențialilor cumpărători ar fi unic în Timișoara), ci și pierderii sumei de

În ceea ce privește prestabilirea conținutului contractelor, s-a arătat că aceasta reiese din faptul că Profesionistul a transmis *draft-ul* de contract potențialului Cumpărător, încălcând sub toate formele inclusiv articolul 16 din Constituție; în cazul în care, potențialul cumpărător emite pretenția negocierii, sau refuzul de a contrasemna Promisiunea de vânzare cumpărare, practic exonerează Potențialul Vanzător de îndeplinire a clauzelor de echitate, deși contractul nu este doar un acord de voințe, ci și o expresie a intereselor reunite ale părților; contractul este, de fapt, un *summum* al voințelor și intereselor părților, acordul de voințe însemnând doar consimțământul, adică voința exprimată a părților care au capacitatea juridică de a contracta, în timp ce interesul părților înseamnă conținutul contractului, adică obiectul acestuia (ce vor părțile) și cauza încheierii lui (de ce vor părțile); învederează că definiția contractului - ca acord de voințe și reunire de interese - se potrivește doar contractelor negociate, dar în realitatea economică numai rareori contractele în care sunt parte profesioniștii sunt contracte negociate; pentru că scopul fiecărei părți la contract este de a-și satisface un interes, contractul trebuie să genereze sau să permită un echilibru al prestațiilor reciproce, menit a asigura fiecareia dintre părți efectele utile ale contrariului; echilibrul prestațiilor trebuie căutat nu în teoria autonomiei de voință (care, de altfel, este o ficțiune), ci în concilierea intereselor părților, ca expresie a justiției contractuale.

Susține că, tocmai datorită faptului că operatorul economic a folosit un contract pre-format, fără o negociere prealabilă, acesta a introdus în cuprinsul Promisiunii de vânzare - cumpărare, clauza de la articolul 54, prin care s-a menționat faptul că negocierile au fost deja purtate, că toate clauzele Promisiunii de vânzare-cumpărare au făcut obiectul negocierii prealabile dintre părți și că nu există niciun fel de prejudiciu ce ar putea fi invocat de către oricare din părți în legătură cu modul de derulare a negocierilor.

În continuare, arată că toate clauzele contractuale trebuie redactate într-un limbaj simplu, inteligibil; clauzele contractuale trebuie să fie nu doar clare din punct de vedere gramatical, ci și formulate în așa fel încât consumatorul să înțeleagă consecințele lor economice.

În speță, solicită a se constata că, deși potențialul cumpărător a solicitat adăugarea unei clauze în contract, pentru a putea solicita penalități în cazul nerespectării termenului de livrare, nu i s-a permis acest demers, fiind invocată „Politica Societății”.

Menționează, în acest context, că, potrivit art. 4 din Legea 193/2000 republicată și art. 79 - 80 din Legea 296/2004 republicată privind Codul Consumului, o clauză contractuală care nu a fost negociată direct cu consumatorul va fi considerată abuzivă dacă, prin ea însăși sau împreună cu alte prevederi din contract, creează, în detrimentul consumatorului și contrar cerințelor bunei-credințe, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților; o clauză contractuală va fi considerată ca fiind nenegociată cu consumatorul, dacă aceasta a fost stabilită fără a-i da posibilitatea să influențeze natura ei, cum ar fi contractele standard pre-formulate; dacă un profesionist pretinde că o clauză standard pre-formată a fost negociată direct cu consumatorul este de datoria lui să prezinte probe în acest sens.

În cazul de față, apelantul susține că rezultă clar și neechivoc că nu s-a negociat nicio clauză. actul fiind impus de către profesionist în forma existentă.

Mai menționează apelantul că în anexa I la Legea 193/2000 republicată sunt exemplificate clauze considerate abuzive, la lit. b) din anexa fiind calificată în mod expres, ca fiind abuzivă, acea prevedere contractuală, care obligă consumatorul să se supună unor condiții contractuale despre care nu a avut posibilitatea reală să ia cunoștință la data semnării contractului.

Susține că, potrivit art.4 alin. 3 din Legea 193/2000 republicată profesionistului îi revine obligația de a dovedi că a negociat în mod direct clauzele contractuale; or, încă de la încheierea acestui contract, consumatorul a acționat de pe o poziție inegală, în raport cu profesionistul, semnând un contract prestabilit.

În continuarea arată că pentru a nu fi considerate abuzive, clauzele nenegociate trebuie să nu creeze în detrimentul consumatorului și contrar cerințelor bunei credințe, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților.

Susține însă că în cazul Promisiunilor sinalagmatice de vânzare încheiate la data de 02.11.2019 ora 13, cu încheiere de autentificare nr. 2733, clauzele invocate la art.13, 14 și 15 sunt posibile clauze abuzive, deoarece pun probleme sub aspectul echilibrului contractual, în condițiile în care se prevede că dacă suprafața imobilului este diferită de cea stabilită inițial cu +/- 3% , Promitentul Vânzător va notifica această împrejurare Promitentului Cumpărător, iar dacă acesta nu acceptă o atare deviere de la suprafața inițial stabilită și agreează, respectiv majorarea prețului apartamentului, are dreptul de a solicita doar restituirea avansului achitat fără să mai fie obligat la plata de daune; totodată, că neconformarea de către Promitentul Cumpărător a obligației de a răspunde Promitentului Vânzător în termen de 20 de zile calendaristice va fi interpretată ca acceptul tacit al Promitentului Cumpărător de a continua achiziția imobilului și de a se perfecta Contractul de Vânzare.

În ceea ce privește articolele care fac referire la data livrării imobilului, respectiv art.21, 22 și 23, susține că acestea creează o situație avantajoasă profesionistului, fiind considerate posibil abuzive, dând posibilitatea modificării termenelor de livrare fără ca această conduită să fie considerată o încălcare a obligațiilor Promitentului Vânzător, deși, în drept, informarea cu privire la termenul de finalizare a apartamentelor din clădirea A a fost transmisă către Promitenții Cumpărători în data de 03.09.2019, depășind cu mult cele 90 de zile stipulate în contract, iar noua dată a livrării a fost stabilită la 30.09.2020.

Arată însă că în anexa 1 la Legea 193/2000 republicată, la lit. e), sunt calificate în mod expres, ca fiind abuzive, acele prevederi contractuale care dau dreptul profesionistului să modifice unilateral, fără acordul consumatorului, clauzele privind caracteristicile produselor și serviciilor care urmează să fie furnizate sau termenul de livrare a unui produs ori termenul de executare a unui serviciu; totodată, la lit. h) din anexă este calificată în mod expres ca fiind abuzivă acea prevedere contractuală care restrânge sau anulează dreptul consumatorului să pretindă despăgubiri în cazurile în care profesionistul nu își îndeplinește obligațiile contractuale; în fine, la litera i) din anexa este calificată în mod expres ca fiind abuzivă acea prevedere contractuală care obligă consumatorul la plata unor sume disproporționat de mari în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către aceasta, comparativ cu pagubele suferite de profesionist.

În speță, arată că, din evaluarea clauzelor contractelor rezultă o disproporție vădită între drepturile și obligațiile părților, în detrimentul consumatorilor, evidențiindu-se faptul că acestea au fost prestabilite unilateral de către profesionist.

Susține apelantul că și clauzele menționate la art. 56 și 57 din Promisiunea sinalagmatică de vânzare sunt posibile clauze abuzive, deoarece obligă Promitentul Cumpărător să renunțe în mod expres la prevederi din Codul Civil, care reglementează raporturile patrimoniale și nepatrimoniale încheiate de persoane ca subiecte de drept civil și consacră caracterul general al tuturor raporturilor juridice de natură civilă.

În susținerea poziției sale face trimitere la anexa 1 a Legii nr. 193/2000 republicată, în care, la lit. l), sunt calificate în mod expres, ca fiind abuzive, acele prevederi contractuale care exclud dreptul consumatorului de a întreprinde o acțiune legală sau de a exercita un alt remediu legal, solicitându-i în același timp rezolvarea disputelor în special prin arbitraj.

Apelantul reclamant susține că toate clauzele defăimate ca fiind abuzive contrazic exigențele bunei credințe și cerinței de loialitate contractuală, de care trebuie să dea dovadă profesionistul; acestea creează un avantaj semnificativ și injust profesionistului, avantaj care nu are contrapartidă pentru consumator; arată că acesta din urmă se află într-o situație de inferioritate față de profesionist atât în ceea ce privește puterea de negociere, cât și nivelul de informare. situație care îl determină să adere la condițiile redactate în prealabil de profesionist și autentificate de Societatea Profesională Notarială fără a putea exercita o influență asupra conținutului acestora.

În considerarea celor arătate, solicită admiterea apelului, schimbarea sentinței apelate, admiterea acțiunii, menținerea dispozițiilor înscrise în procesul-verbal de control ca fiind temeinice și legale, și, în consecință, constatarea faptei SC Take Project SRL de a insera clauze abuzive în contractele încheiate cu clienții, respectiv contravenția prevăzută de art. 13, alin. (1) coroborat cu art. 1 alin. (3) din actul normativ menționat; aplicarea sancțiunii corespunzătoare în raport de dispozițiile art. 16 din Legea nr. 193/2000 și obligarea SC Take Project SRL la eliminarea, din contractele de prestare de servicii, a clauzelor considerate ca fiind abuzive.

În drept, apelantul invocă dispozițiile art. 468 Cod procedură civilă, Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori și O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Pârâta-intimată SC Take Project SRL a depus **întâmpinare**, prin care a solicitat, în principal, respingerea apelului ca fiind lipsit de interes; în subsidiar, a solicitat respingerea acestuia, ca nefondat, cu consecința menținerii, ca legală și temeinică, a sentinței apelate; în temeiul art. 453 C.proc.civ. a solicitat obligarea apelului reclamant la plata tuturor cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul demers procesual.

În susținerea excepției lipsei de interes, învederează că, potrivit art. 458 C.proc.civ. *„Căile de atac pot fi exercitate numai de părțile aflate în proces care justifică un interes (...)”*

Arată că interesul este definit ca folosul practic urmărit prin promovarea unei cereri în justiție, caracteristicile acestei condiții de exercitare a oricărei acțiuni civile fiind cuprinse în art. 33 din Codul de procedură civilă, care statuează că *„Interesul trebuie să fie determinat, legitim, personal, născut și actual. Cu toate acestea, chiar dacă interesul nu este născut și actual, se poate formula o cerere cu scopul de a preveni încălcarea unui drept subiectiv amenințat sau pentru a preîntâmpina producerea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara.”*

În speță, intimata pârâtă solicită a se constata că, ulterior pronunțării sentinței Tribunalului Timiș, între Take Project și Petenți au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentele vizate de Contractele de rezervare și Promisiunile de vânzare; în aceste condiții, apreciază că nu mai subzistă un interes al ANPC în atacarea hotărârii judecătorești a primei instanțe, respectiv a clauzelor pretins abuzive din contracte care nu mai produc și nici nu vor mai produce efecte juridice în privința părților (de vreme ce apartamentele au fost cumpărate, dreptul de proprietate fiind transferat).

Arată că în sensul celor de mai sus este chiar și raționamentul primei instanțe expus în sentință, prin ale cărei considerente s-a reținut că:

„În cauza pendinte s-a semnat promisiunea de vânzare, astfel că art. 10 din contractul de rezervare nu își mai produce efectele juridice față de niciuna dintre părți, neexistând interes în a analiza caracterul presupus abuziv al unei clauze care nu își va produce

niciodată efectul juridic pentru care a fost prevăzută, față de niciuna dintre părțile contractante.

[...]

Clauzele contractuale care nu produc efecte juridice între părți nu pot fi supuse controlului de legalitate sub aspectul naturii de clauză abuzivă, deoarece nu pot crea dezechilibre contractuale între obligațiile părților contractante." (para. 8, pag. 28, respectiv para. 8, pag. 29 din Sentință)

Mai arată că apelul ANPC este lipsit de interes și prin prisma faptului că Petenții nu au exercitat calea de atac a apelului împotriva sentinței Tribunalului Timiș; mai mult decât atât, Petenții au renunțat în mod expres la calea de atac (și, deopotrivă, la toate pretențiile din prezentul dosar), astfel cum rezultă din cuprinsul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în legătură cu apartamentele vizate în litigiu (în acest sens, art. 3.4 din contractele de vânzare-cumpărare, atașate în Anexa 1); or, în condițiile în care Petenții, principalii vizați de clauzele pretins abuzive cuprinse în Contractele de rezervare și Promisiunile de vânzare, nu au înțeles să își exercite dreptul de a ataca hotărârea judecătorească ce reține netemeinicia pretențiilor lor în ceea ce privește clauzele pretins abuzive din contractele cu Take Project, apreciază că nu se poate reține existența unui interes al ANPC în promovarea căii de atac.

Cu titlu subsidiar, în situația în care instanța de apel ar considera, din orice motive, că aspectele redate mai sus privind lipsa de interes a ANPC în formularea apelului nu ar reprezenta o veritabilă excepție procesuală, solicită instanței să aibă în vedere toate aceste aspecte la soluționarea pe fond a cererii de apel.

Cu referire la fondul cauzei, intimata pârâtă arată că prin apel ANPC nu a adus argumente noi și nici nu a formulat veritabile critici de netemeinicie a sentinței apelate (apelul ANPC conținând inclusiv referiri preluate, fără nicio legătură cu obiectul prezentei cauze - în acest sens, para. 1, pag. 6 din apel, unde se menționează că se solicită „obligarea SC [redacted] SRL la eliminarea, din contractele de prestare de servicii a clauzei considerate cu fiind abuzive”).

Învederează că, potrivit art. 4 din Legea nr. 193/2000, o clauză dintr-un contract încheiat între un profesionist și un consumator este considerată abuzivă dacă sunt îndeplinite două condiții: (i) clauza contractuală nu a fost negociată direct cu consumatorul și (ii) clauza creează, prin ea însăși și contrar cerințelor bunei-credințe, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților; cu alte cuvinte, o clauză este considerată abuzivă atunci când (i) clauza este impusă consumatorului de profesionist, fără posibilitatea de a negocia, iar (ii) impunerea acestei clauze creează un dezechilibru contractual în favoarea profesionistului.

În speță, însă, susține că Petenții au avut posibilitatea negocierii directe și individuale a clauzelor Contractelor de rezervare și a Promisiunilor de vânzare - aspect care rezultă din succesiunea comunicărilor dintre Take Project și Petenți cu privire la încheierea acestor acorduri (Anexa 8 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată), după cum urmează:

a) în 07.10.2017, un reprezentant al Take Project a transmis către dl [redacted] un e-mail prin care i-a comunicat acestuia o serie de informații, precum disponibilitatea unor apartamente în complexul Isho Living, prețurile de listă ale acestora, specificațiile tehnice ale apartamentelor, precum și proiectele (draft-uri, în format editabil) ale contractului de rezervare și a promisiunii de vânzare; propunerile contractelor în format editabil au fost transmise prin intermediul corespondenței electronice la adresa de e-mail [redacted]. Adresă de e-mail pusă la dispoziția reprezentantului de vânzări de către Petenți și care, de altfel, a fost furnizată ulterior de Petenți ca și adresă oficială de comunicare în ambele Promisiuni de vânzare;

b) în 09.10.2017, dl [redacted] fără vreo insistență din partea Take Project, a confirmat intenția de achiziție a două apartamente cu câte o cameră și a două locuri de parcare și a transmis datele necesare în vederea încheierii Contractului de rezervare (copie de pe cartea sa de identitate și contul bancar); dl [redacted] nu a avut niciun comentariu și nicio propunere de modificare a Contractului de rezervare, pe care l-a și semnat în data de 10.10.2017, la 3 zile de la data primirii propunerii de la Take Project;

c) în 11.10.2017 și ulterior semnării Contractului de rezervare, dl [redacted] a solicitat de la Take Project o confirmare a faptului că în Promisiunea de vânzare va fi inclusă o penalitate pentru nerespectarea termenului de livrare a apartamentelor de către Take Project;

d) în aceeași zi (11 octombrie), reprezentantul Take Project i-a transmis dlui [redacted] că penalizarea pe care și-o asumă Take Project se află deja inclusă în clauzele articolelor 46-51 din Promisiunea de vânzare (al cărei draft îi fusese comunicat încă de la început dlui [redacted] împreună cu draftul Contractului de rezervare);

e) dl [redacted] a revenit cu un e-mail în care a expus opinia sa despre interpretarea corelată a clauzelor 23 și 51 din Promisiunea de vânzare, iar apoi, într-un e-mail ulterior din data de 11 octombrie 2017, a confirmat efectuarea plății sumelor aferente rezervării a două apartamente;

f) în 12.10.2017, reprezentantul Take Project a confirmat efectuarea plății și a propus reluarea comunicării pentru semnarea promisiunilor - răspunsul dlui [redacted] fiind: „Perfect! Mulțumesc”;

g) în 31.10.2017, dl [redacted] a revenit către Take Project și a comunicat documentele necesare încheierii Promisiunii de vânzare (cărțile de identitate, certificate de căsătorie), precum și mențiunea că unul dintre apartamente va fi cumpărat de către dl [redacted] iar celălalt de către dl [redacted];

h) ulterior, dl [redacted] a solicitat ca Take Project să vândă apartamentul rezervat prin Contractul de rezervare nr. [redacted] în data de 10.10.2017 (semnat de dl [redacted] unei alte persoane, respectiv dlui [redacted] solicitarea a fost acceptată de Take Project fără afectarea în vreun fel a sumei plătite în baza Contractului de rezervare; dl [redacted] chiar a furnizat o declarație în acest sens, autenticată de către notarul public [redacted] sub nr. 2735/02.11.2017 (Anexa 9 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată);

i) până la semnarea Promisiunilor de vânzare (în data de 2 noiembrie) nu au mai existat alte comunicări ori solicitări din partea Petenților cu privire la clauzele Promisiunilor de vânzare.

Față de cele de mai sus, pârâta-intimată arată că Petenții au avut la dispoziție 3 zile înainte de semnarea Contractelor de rezervare și 26 de zile până la semnarea Promisiunilor de vânzare, pentru analizarea și negocierea acestora, iar momentul semnării Contractelor de rezervare în 3 zile de la primirea propunerii Take Project, precum și semnarea Promisiunilor de vânzare în termen de 26 de zile de la primirea primei versiuni a acestora din partea Take Project, a reprezentat alegerea exclusivă a Petenților, neexistând niciun fel de presiune din partea Take Project în acest sens.

Solicita să se constate că dl [redacted] a adresat o singură solicitare cu privire la clauzele Promisiunilor de vânzare, de includere a unei penalități în cazul întârzierii în livrarea apartamentelor (solicitare care a fost transmisă după semnarea Contractelor de rezervare); reprezentanții Take Project au răspuns acestei solicitări, menționând că există o penalitate inclusă deja în Promisiunile de vânzare pentru neîndeplinirea obligațiilor de către dezvoltatorul imobiliar; dl [redacted] (i) nu a solicitat negocierea în continuare a acestei clauze sau a altor clauze și (ii) nu și-a manifestat în niciun mod intenția de a nu achiziționa cele două

apartamente; mai mult, dl [redacted] a continuat raporturile contractuale cu Take Project și a procedat, împreună cu dl [redacted], la semnarea Promisiunilor de vânzare nu în ultimul rând, dl [redacted] nu a transmis nicio corespondență către Take Project înainte de semnarea Promisiunii de vânzare.

Din modul în care a fost purtată corespondența, intimata consideră că reiese cu claritate faptul că dl [redacted] înțelegea foarte bine condițiile contractuale pe care și le-a asumat (inclusiv pe cele cu privire la eventualele penalități pentru întârzierea în livrarea apartamentelor), astfel că nu se poate discuta despre vreun abuz exercitat și nici măcar de o atitudine lipsită de transparență a Take Project asupra dlui [redacted] (și, implicit, asupra celorlalți Petenți); în plus, normele menite să protejeze consumatorii au în vedere acel consumator mediu, considerat a fi rezonabil informat, atent și precaut, ținând seama de factorii sociali, culturali și lingvistici.

În concluzie, apreciază că prima instanță în mod corect a analizat aspectele detaliate pe larg mai sus, dovedite prin probele depuse la dosarul cauzei și a reținut că „din materialul probator administrat în cauză rezultă că intervenienții au avut posibilitatea de a studia aceste contracte, deoarece nu neagă acest aspect prin cererile depuse la dosar” (para. 8, pag. 25 din Sentință).

Prin urmare, intimata-pârâtă consideră că în cauză nu este îndeplinită condiția lipsei negocierilor, în condițiile în care Petenții au avut la dispoziție suficient timp pentru studierea contractelor pe care le-au semnat (cu 3 și, respectiv, 26 de zile înainte de semnare), astfel că au avut posibilitatea de a negocia clauzele acestor contracte; în plus, au existat și negocieri cu privire la una dintre clauze, negocieri care s-au încheiat cu semnarea de către Petenți a Promisiunilor de vânzare, chiar dacă solicitările lor nu s-au reflectat în modificări ale conținutului Promisiunilor de vânzare.

Subliniază intimata că Legea nr. 193/2000 nu impune condiția ca negocierile să aibă ca finalitate modificarea clauzelor în sensul dorit de consumator, ci doar condiția existenței unor negocieri (această cerință având ca finalitate necesitatea de informare corectă a consumatorului și asigurarea că acesta înțelege drepturile și obligațiile pe care și le asumă); or, informarea corectă și completă a Petenților rezultă fără dubiu din declarațiile date de aceștia atât în Contractele de rezervare cât și în Promisiunile de vânzare, potrivit clauzei 16 din Contractele de rezervare, respectiv conform clauzei 54 din Promisiunile de vânzare.

Mai susține intimata că principiul echilibrului contractual trebuie analizat în contextul cumulului de voințe și interese ale părților contractante și al proporționalității prestațiilor asumate de acestea prin ansamblul documentației contractuale; plecând de la această premisă, o eventuală nerespectare a acestui principiu nu poate fi determinată decât ca urmare a unei interpretări sistematice a clauzelor contractuale (art. 1.267 din Codul civil), luând în calcul posibilitatea îndeplinirii intereselor ambelor părți, precum și, dacă este cazul, concilierea acestor interese, astfel încât acestea să fie compatibile/în echilibru, atât la încheierea contractului, cât și pe durata existenței sale.

Consideră că simpla afirmație făcută de ANPC drept justificare pentru calificarea unui număr limitat de clauze drept posibil abuzive nu poate fi considerată suficientă pentru stabilirea unui dezechilibru contractual în absența menționării măcar a interesului concret încălcat al promitentului-vânzător.

Arată, sub acest aspect, că asumarea de către promitentul-vânzător a unui preț fix per imobil (la care s-au și aplicat discount-uri raportat la momentul încheierii respectivelor contracte), fără a lua în calcul creșterea prețurilor de pe piața imobiliară (între momentul încheierii contractelor și momentul livrării apartamentelor), reprezintă un element-cheie pentru stabilirea menținerii echilibrului contractual.

În sensul celor de mai sus, învederează că prețul mediu pe metru pătrat stabilit în Promisiunile de vânzare semnate de Take Project a fost semnificativ mai mare decât prețul agreat prin Promisiunile de vânzare semnate cu familia valoarea apartamentelor crescând semnificativ (28,24% - în acest sens, Anexa 10 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată); mai mult decât atât, prin Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară nr. [REDACTED] (depus de Take Project la dosarul cauzei) s-a constatat și că valoarea de circulație a celor două apartamente vizate de Contractele de rezervare și Promisiunile de vânzare a crescut în mod simțitor de la momentul încheierii Promisiunilor (anul 2017), respectiv cu aproximativ 12.000 - 13.000 euro.

În opinia intimatei părâte, analiza Contractelor de rezervare și a Promisiunilor de vânzare trebuie realizată în considerarea specificului proiectelor de dezvoltare imobiliară; astfel, în cazul proiectelor imobiliare cu un număr foarte mare de apartamente (1.200, în cazul Isho Living), se încheie în medie 3 contracte pentru fiecare apartament (contractul de rezervare, promisiunea de vânzare și contractul de vânzare); în considerarea unui număr atât de mare de contracte (aprox. 3.600), era necesară, atât în interesul cumpărătorilor, cât și al dezvoltatorului, inițierea negocierilor prin punerea la dispoziție de către Take Project a unor propuneri cu privire la conținutul acestor contracte.

Subliniază în acest context că, potrivit art. 1 din Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorului, scopul urmărit de legislația în materie este asigurarea informării complete și conforme a consumatorului, precum și asigurarea apărării și respectării drepturilor și intereselor legitime ale acestuia; altfel spus, cât timp consumatorii sunt în mod corect și complet informați, iar drepturile și interesele legitime ale acestora nu sunt încălcate, nu se poate concluziona că s-au încălcat exigențele privind protecția consumatorilor; de pildă, în cazul vânzărilor de retail, consumatorii nu pot negocia condițiile de vânzare, ci au opțiunea de a cumpăra sau nu un anumit produs, așa cum este acesta oferit la raft (cu respectarea rigorilor privind informarea corectă, completă și inexistența unor practici înșelătoare sau incorecte din partea agentului economic).

În speță, solicită a se constata că promisiunile de vânzare au fost încheiate în fața notarului public, care a constatat caracterul negociat al acestora; având în vedere competența și atribuțiile conferite prin lege notarilor publici, aceștia iau act de consimțământul părților și se asigură că acestea înțeleg drepturile și obligațiile care le revin, în cuprinsul Promisiunilor de vânzare s-a reținut caracterul negociat al clauzelor și s-a prevăzut în detaliu modalitatea în care acestea au fost negociate, înțelese și asumate de părți.

Procedând, în continuare, la analiza fiecărei clauze contractuale defăimată ca fiind abuzivă, părâta arată că în mod corect prima instanță a reținut că clauza stipulată la art. 8 din Contractele de rezervare nu poate fi considerată abuzivă, fiind o practică comună ca eventualii cumpărători interesați de achiziționarea unui apartament într-un proiect imobiliar în curs de construire să dorească să „rezerve” un anume apartament, fără a-și asuma un angajament ferm precum cele dintr-o promisiune de vânzare; în acest fel, clienții interesați au la dispoziție o perioadă de timp pentru a reflecta cu privire la achiziția apartamentului dorit; dezvoltatorii pun la dispoziție facilitatea rezervării, contra unei sume de bani relativ mici, sumă care este ulterior dedusă din prețul apartamentului; în cazul Contractelor de rezervare, Garanția achitată de Petenți echivalează cu un „preț al indisponibilizării” imobilului respectiv pe perioada Contractului de rezervare, întrucât, pe perioada cât Petenții reflectă asupra opțiunii de achiziționare a imobilului respectiv, promitentului-vânzător îi sunt interzise înstrăinarea/incheierea unui alt contract de rezervare/promisiune de vânzare.

Arată că prevederile art. 8 și 9 din Contractele de rezervare, potrivit cărora Take Project este îndreptățit să rețină Garanția achitată de către Petenți cu titlu de clauză penală în

situația în care clientul refuză să semneze promisiunea de vânzare, au drept scop: (i) pe de o parte, acoperirea consecințelor negative cauzate proprietarilor de blocarea apartamentelor care nu sunt până la urma achiziționate de persoanele care le rezervă (perioadă în care proprietarul pierde posibilitatea de a le vinde altor persoane), iar, (ii) pe de altă parte, preîntâmpinarea blocării/îngreunării procesului de vânzare al imobilelor de persoane care le rezervă fără o intenție suficient de serioasă de a le achiziționa (*jocandi causa*); susține că o regl. [REDACTED] exhaustivă/detaliată a tuturor situațiilor ce ar putea da naștere dreptului de a înceta contractul de rezervare cu restituirea garanției ar fi îngreunat în mod excesiv procesul de achiziție al imobilelor.

Mai menționează intimata că reținerea Garanției este permisă în mod expres de lege, Codul civil reglementând, atât la art. 1.276 privind denunțarea unilaterală a unui contract, cât și la art. 1.544-1.545 privind arvuna, că (i) părțile pot stabili un preț al denunțării unilaterale, iar (ii) în cazul achitării unei arvine la încheierea unui contract, se poate reține arvuna în cazul neîndeplinirii obligațiilor de către partea care a plătit arvuna.

Apreciază că reținerea Garanției nu este o practică abuzivă, pe de-o parte, pentru că petenții au avut posibilitatea negocierii Contractelor de rezervare, iar pe de altă parte, întrucât nu creează un dezechilibru contractual, având în vedere că suma de [REDACTED] a fost achitată ca preț al indisponibilizării apartamentului de către Take Project; din contră, restituirea acestei sume în toate cazurile în care clienții se răzgândesc cu privire la achiziția unui apartament ar crea un dezavantaj nejustificat agentului economic, care ar oferi (lipsit de scop comercial) o gratuitate clienților.

Susține că Take Project a acționat cu bună-credință în raporturile cu clienții săi, iar atitudinea contractuală, caracterizată de profesionalism și bună-credință, rezultă din împrejurarea că:

a) dreptul clienților de a înceta contractele de rezervare a reprezentat o opțiune reală pentru aceștia, avută în vedere de către Take Project și, în funcție de particularitățile aplicabile în fiecare caz în parte, materializată prin încheierea de acorduri de încetare, cu restituirea garanției aferente (în acest sens, Anexa 11 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată, cuprinzând o serie de acorduri de încetare a contractelor de rezervare încheiate cu alți clienți din proiectul Isho Living);

b) dreptul clienților de a înceta (în anumite condiții) raporturile contractuale cu privire la proiectul Isho Living a fost menținut și pe durata Promisiunilor de vânzare, acesta fiind exercitat fără reținerea, de către Take Project, a sumelor achitate de către promitenții-cumpărători, ce au făcut obiectul unor clauze penale agreeate contractual (în acest sens, Anexa 12 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată, conținând o serie de acorduri de încetare a unor promisiuni de vânzare încheiate cu alți clienți din proiectul Isho Living); în cazurile în care au fost încetate promisiuni de vânzare cu clienți, Take Project a restituit în integralitate avansurile, inclusiv cu asumarea diferențelor de curs valutar între data achitării și restituirii avansurilor, preluând astfel riscul valutar.

Pe de altă parte, solicită a se avea în vedere faptul că referirea la „pierderea sumei de [REDACTED] (achitată cu titlu de garanție la momentul semnării Contractului de rezervare) este complet scoasă din context atâta vreme cât, prin însuși contractul semnat și însușit de părți, se recunoaște dreptul clientului-reclamant de a i se restitui această garanție în situația în care dezvoltatorul - în speță, Take Project - independent de orice cauză, nu va mai semna ulterior promisiunea de vânzare; mai precis, acest drept este recunoscut în mod expres la art. 10 din Contractele de rezervare, semnate și însușite atât de către dezvoltator, cât și de Petenți.

În ceea ce privește clauzele de la art. 13, 14 și 15 din Promisiunile de vânzare, arată că defăimarea acestora ca fiind abuzive, de către ANPC, se întemeiază pe argumentul că

respectivele clauze ar pune probleme sub aspectul echilibrului contractual, în ceea ce privește consecințele aplicabile în situația unor variații de +/-3% față de suprafața imobilului stabilită inițial.

În realitate, arată că clauzele 13, 14 și 15 din Promisiunile de vânzare reglementau următorul mecanism:

a) dacă diferența de suprafață a imobilului depășea plafonul de +/- 3%, Take Project trebuia să notifice Petenții cu privire la acest aspect, iar notificarea trebuia să indice și prețul apartamentului modificat, printr-o formulă stabilită contractual, care presupunea ajustarea proporțională a prețului, în funcție de creșterea sau diminuarea suprafeței;

b) petenții aveau la dispoziție un termen de 20 de zile pentru transmiterea deciziei cu privire la acceptul sau refuzul acestora de a achiziționa apartamentul în condițiile date;

c) în cazul în care Petenții optau pentru continuarea contractului și achiziția apartamentului, condițiile contractuale rămăneau aceleași, singura modificare survenită fiind aceea privitoare la suprafață și prețul aferent;

d) în cazul în care Petenții optau pentru renunțarea la achiziția apartamentului, Promisiunile de vânzare se considerau desființate de plin drept, iar Take Project era obligat să restituie întreg avansul achitat la semnarea Promisiunilor de vânzare, cu consecința eliberării Take Project de alte obligații față de promitenți și posibilitatea dezvoltatorului de a vinde terților apartamentul în cauză;

e) în cazul lipsei unui răspuns din partea Petenților în termenul de 20 zile, se consideră că aceștia au acceptat tacit modificarea de suprafață și preț comunicată de Take Project.

Arată intimata că variația de suprafață este inerentă, din motive obiective, tuturor proiectelor imobiliare; apariția unor variații de suprafață precum cele reglementate în Promisiunile de vânzare pot surveni ca urmare a dezvoltării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire în proiectul tehnic și/sau în punerea în execuție a acestuia; drept urmare, apare necesitatea adaptării minore a planurilor efectuate în etapa de proiectare datorită unor circumstanțe tehnice, ce reprezintă cauze obiective și independente de voința dezvoltatorului (de pildă, traseul unor țevi/conducte neavute în vedere la faza de proiectare, cerințe privind distanțe minime între anume elemente componente ale imobilului).

Susține că reglementarea unui mecanism de ajustare în cazul variațiilor de suprafață este permisă de lege, Codul civil (în cuprinsul art. 1.743) reglementând, ca și principiu, situația vânzării unui imobil determinat cu indicarea suprafeței, permițând ajustarea prețului aferent acestuia proporțional cu devierile survenite; în plus, legea prevede o astfel de posibilitate (în acest sens, Ordinul ANCPI nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară), care permite modificarea geometriei imobilelor atât timp cât această operațiune nu modifică suprafața lor cu mai mult de +/- 2%.

Arată intimata că și reglementarea contractuală a acceptării tacite este permisă de lege; astfel, potrivit art. 1.196 alin. (2) din Codul civil, tăcerea sau inacțiunea destinatarului unei oferte valorează acceptare dacă aceasta rezultă din acordul părților.

Învederează că, în realitate, mecanismul de ajustare a prețului relevă un echilibru al consecințelor contractuale al unor astfel de variații (variațiile de suprafață putând avea drept consecință fie scăderea, fie creșterea prețului imobilului); în toate cazurile (chiar și în cele de scădere a prețului), Petenții aveau posibilitatea încetării Promisiunilor de vânzare, cu repunerea părților în situația anterioară, pe când Take Project nu avea această posibilitate.

Mai mult decât atât, susține că, în fapt, clauzele din articolele 13-15 prevedeau un mecanism în favoarea Petenților, având în vedere următoarele:

a) spre deosebire de Codul civil, care permite rezoluțiunea contractului doar în măsura în care bunul nu mai poate fi folosit pentru scopul pentru care a fost cumpărat și sau excedentul suprafeței depășește a 20-a parte din suprafața convenită, Promisiunile de vânzare permiteau rezoluțiunea, cu restituirea avansului, indiferent de posibilitatea sau imposibilitatea utilizării imobilului pentru scopul pentru care ar fi cumpărat; astfel, derogarea/exceptarea prevăzută în Promisiunea de vânzare, în clauza 57, a fost prevăzută expres tocmai ca o exceptare, în beneficiul Petenților, de la principiul instituit prin Codul civil;

b) articolele 13-15 din Promisiunea de vânzare pot fi considerate ca derogatorii de la Codul civil, în beneficiul cumpărătorilor, dat fiind că:

- mecanismul contractual agreeat prevede că o eventuală rezoluțiune a contractului poate interveni dacă survin variații de +/-3% din suprafața convenită inițială;

- Codul civil permite rezoluțiunea contractului pentru variații de suprafață, însă doar dacă (i) reducerea suprafeței determină imposibilitatea utilizării bunului conform scopului pentru care a fost cumpărat sau (ii) majorarea suprafeței depășește 5%;

- obligația de a achiziționa imobilul în contextul în care acesta ar fi fost impropriu folosirii sale conform scopului agreeat (rezidențial) este exclusă de celelalte prevederi ale Promisiunii de vânzare; astfel, clauza 36 reglementează modalitatea de predare recepție calitativă și cantitativă a apartamentului, iar clauza 37 detaliază clar faptul că destinația rezidențială a apartamentului nu poate fi modificată;

c) mecanismul de ajustare a prețului reglementat în Promisiunile de vânzare este menit tocmai să evite prejudiciul ce ar fi putut fi suferit de oricare din părți în situația (absolut des întâlnită în practică) în care există variații de suprafață ale apartamentelor.

De altfel, intimata pârâtă menționează că pentru unul dintre apartamentele care fac obiectul Promisiunilor de vânzare () a existat, la un moment dat, o diminuare a suprafeței utile cu 0,71% - potrivit mecanismului contractual, prețul apartamentului urmând a se reduce în mod corespunzător, protejând în acest sens cumpărătorul; în ceea ce privește celălalt apartament (), a existat, la un anumit punct, o diminuare a suprafeței utile cu 0,25% - sub pragul de 0,5% agreeat pentru ajustările de preț.

Consideră că este exclus faptul că s-ar fi aflat în prezența unor clauze abuzive și prejudiciante întrucât, din prevederile Promisiunilor de vânzare, rezultă fără echivoc că promitentul-vânzător are obligația de a-i notifica promitentului-cumpărător modificările care măreau sau reduceau cu mai mult de 3% suprafața utilă a fiecărui apartament, lăsându-i acestuia libertatea de a decide dacă dorește să continue cu achiziționarea imobilului în noile împrejurări, fiind de notorietate faptul că, în domeniul construcțiilor cu precădere, pot exista variații de suprafețe rezultate din procesul de derulare al construcției în sine, variații de suprafețe care, în mod expres, au fost luate în calcul și de către Take Project și transpuse în Promisiunile de vânzare (prevederile art. 13-15 din Promisiunile de vânzare).

Apreciază ca fiind notabil și faptul că aceste variații de suprafețe pot fi și în minus, situație în care Take Project ar fi urmat să datoreze Petenților sumele aferente diferențelor de suprafață. Așadar, din rațiuni de pură transparență, Take Project a luat în calcul. încă de la început, posibilitatea ca astfel de variații să apară și să fie clarificat un mecanism de funcționare care să elimine orice interpretări pe acest subiect, drept pentru care această transparență nu poate fi asimilată niciun moment unui pretins caracter abuziv și prejudiciant.

Cu referire la clauzele 21, 22 și 23 din Promisiunile de vânzare, arată că ANPC susține caracterul abuziv al acestora, deoarece ar crea o situație avantajoasă Take Project prin raportare la posibilitatea acestuia de a modifica termenele de livrare, fără a fi considerată o încălcare a obligațiilor sale contractuale.

Învederează, sub acest aspect, că între Take Project și Petenți au existat negocieri cu privire la includerea unor penalități pentru întârzierea la livrarea apartamentelor, negocieri care s-au încheiat cu acceptarea de către Petenți, în deplină cunoștință de cauză și înțelegere a consecințelor contractuale, a aceluiași condiții din Promisiunile de vânzare; în plus, calificarea clauzelor 21-23 din Promisiunile de vânzare drept clauze posibil abuzive nu ar trebui să poată fi determinată doar din simpla inexistență în cuprinsul unui număr de două promisiuni de vânzare a unor modificări negociate cu privire la aceste clauze prin raportare la modelul inițial de promisiune propus de către Take Project; în concret, arată că fiecare promitent-cumpărător a avut prerogativa negocierii documentației contractuale, însă rezultatul final al acestui proces a variat în fiecare situație, în funcție de cum au decurs discuțiile din etapa pre-contractuală (de pildă, în alte promisiuni încheiate pentru complexul Isho Living au fost agreeate modificări cu privire la clauzele analizate - în acest sens, Anexa 13 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată).

Susține că echilibrul contractual trebuie analizat din perspectiva tuturor clauzelor contractuale, neputând fi concluzionat doar din analiza unui aspect punctual/particular din cuprinsul documentației contractuale, ci prin raportare la întregul conținut al Promisiunilor de vânzare; or, intimata pârâtă a detaliat procedura convenită de părți pentru ipoteza depășirii termenelor de livrare inițiale, astfel:

a) părțile au stabilit ca dată de referință inițială a livrării apartamentelor data de 31 decembrie 2018, dată care putea fi amânată cu 90 de zile;

b) în cazul în care data estimată a livrării ar fi urmat să depășească data agreeată a livrării cu mai mult de 90 de zile, Take Project s-a obligat să notifice Petenții, indicând noul termen de livrare și acordând Petenților posibilitatea de a decide, în termen de 20 de zile, cu privire la acceptul sau refuzul de a achiziționa apartamentele;

c) dacă Petenții decideau să continue cu încheierea contractelor de vânzare, clauzele contractuale rămăneau aceleași;

d) dacă Petenții decideau să renunțe la perfectarea contractelor de vânzare, Promisiunile de vânzare se considerau desființate de plin drept, iar Take Project era obligat să restituie întreg avansul achitat la semnarea Promisiunilor de vânzare, asumându-și integral diferențele de curs între data achitării și restituirii avansului, cu consecința eliberării Take Project de alte obligații față de Promitenți și posibilitatea dezvoltatorului să vândă terților apartamentul în cauză;

e) în cazul lipsei unui răspuns din partea Petenților în termenul de 20 zile, se consideră că aceștia au acceptat tacit noul termen de livrare comunicat de Take Project.

Solicită a se constata că Take Project a notificat Petenții cu privire la termenele de livrare, astfel:

a) în 23.11.2018, Take Project a transmis, prin e-mail, dlui _____, o adresă prin care l-a informat în detaliu cu privire la stadiul lucrărilor (inclusiv cu privire la dificultățile independente de voința Take Project, care au condus la întârzieri în finalizarea proiectului), și a anunțat că estimarea Take Project este că termenul de finalizare va fi 30.09.2019 (Anexa 14 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată);

b) dl _____ nu a transmis niciun răspuns în termenul de 20 de zile reglementat contractual, astfel încât Take Project a considerat că acesta acceptă noul termen de livrare;

c) în 03.09.2019, Take Project a transmis, prin e-mail, dlui _____ o nouă adresă, prin care a redat stadiul lucrărilor (inclusiv aspectul intrării în insolvență a societății care realiza structura de rezistență) și a comunicat că noul termen de livrare este 30.09.2020 (Anexa 15 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată);

d) în 23.09.2019, Petenții au transmis Take Project o notificare prin care invocau încălcarea clauzelor 21-23 din Promisiunea de vânzare, însă prin care își manifestau intenția de a continua cu perfectarea contractului de vânzare; în același timp, Petenții au solicitat și despăgubiri de 400 euro lună de la Take Project, pentru întârzierea în livrarea apartamentelor (Anexă 16 la întâmpinarea față de cererea de chemare în judecată).

Învederează că, așa cum rezultă și din notificările transmise Petenților, cauzele întârzierilor sunt datorate, printre altele, insolvenței constructorului desemnat pentru structura de rezistență, precum și dificultăților cu privire la angajarea de personal în construcții; așadar, consideră că nu se poate pune problema atragerii răspunderii contractuale a dezvoltatorului Take Project, întrucât lipsește un element esențial reglementat de lege (Codul civil), anume culpa acestuia care ar fi generat prelungirea termenelor de livrare.

În considerarea celor de mai sus, arată că mecanismul din clauzele 22 și 23 din Promisiunile de vânzare nu este unul abuziv, ci a fost menit să dea efect principiului reglementat de art. 1.534 alin. (2) din Codul civil, potrivit căruia creditorul nu datorează despăgubiri pentru prejudiciile pe care debitorul le-ar fi putut evita cu minimă diligență: astfel, Petenții au fost notificați în avans cu privire la noua dată a livrării, iar aceștia au avut posibilitatea să rămână în contract sau să îl înceteze, tocmai pentru a evita crearea unor prejudicii pentru Petenți; consideră că atitudinea abuzivă ar fi fost cea în care Take Project ar fi transmis notificări multiple, la intervale de timp apropiate (de exemplu, lunar), astfel încât Petenții nu ar fi avut vizibilitate/predictibilitate asupra depășirii termenului și, deci, asupra prejudiciului viitor care ar fi fost suferit.

Menționează că, deși Petenților le incumbă obligația legală, impusă de art. 1.534 din Codul civil, de a se abține de la orice acțiune/inacțiune care generează prejudicii suplimentare. Contrar acestei obligații, Petenții au ales să nu denunțe Promisiunile de vânzare (după ce au fost notificați cu privire la extinderea termenului de livrare), ca mai apoi să pretindă că au suferit un prejudiciu și să solicite despăgubiri, respectiv sancționarea contravențională a dezvoltatorului Take Project.

În fine, cu referire la clauzele 56 și 57 din Promisiunile de vânzare, arată că ANPC motivează caracterul abuziv al acestora, ca urmare a faptului că implică renunțarea de către Petenți la prevederile Codului civil privind imprevedibilitatea (art. 1.271), respectiv vânzarea unui imobil prin indicarea suprafeței (art. 1.743).

Susține însă că nici aceste clauze nu sunt abuzive și invocă, sub un prim aspect, împrejurarea că analiza echilibrului contractual trebuie realizată prin identificarea drepturilor și obligațiilor părților din întregul contract, testul echilibrului contractual fiind relevant la momentul punerii în balanță a ansamblului tuturor avantajelor și dezavantajelor asumate de părți.

Arată, apoi, că renunțarea la invocarea art. 1.743 din Codul civil este în beneficiul Petenților, urmărind să mențină un prag de materialitate cu privire la subiectul ajustărilor - fiind de notorietate, în domeniul construcțiilor, că pot surveni o serie de modificări minore la calculul suprafețelor, fără impact asupra utilizării propuse a imobilului.

În drept și-a întemeiat apărările pe toate dispozițiile legale și principiile de drept evocate în susținerea întâmpinării.

Analizând apelul reclamantului, Curtea constată că acesta este fondat și se impune a fi admis, în limitele de mai jos, pentru următoarele considerente:

1. Cu referire la excepția lipsei de interes.

În esență pârâta-intimată susține că, întrucât după pronunțarea sentinței Tribunalului Timiș, între Take Project și intervenienți au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentele vizate de Contractele de rezervare și Promisiunile de vânzare, nu mai subzistă un interes al ANPC în atacarea hotărârii judecătorești a primei instanțe, respectiv în declararea caracterului abuziv al clauzelor din contracte, de vreme ce respectivele clauze nu mai produc și nici nu vor mai produce efecte juridice în privința părților; mai arată că apelul ANPC este lipsit de interes și prin prisma faptului că intervenienții nu au exercitat calea de atac a apelului împotriva sentinței Tribunalului Timiș, renunțând în mod expres la calea de atac (și, deopotrivă, la toate pretențiile din prezentul dosar).

Excepția este neîntemeiată, pentru motivele ce succed.

Astfel, în ciuda manierei ambigue în care este enunțat petitul cererii reclamantului ANPC (mai ales prin prisma primului capăt de cerere) Curtea constată că acțiunea ce formează obiect al litigiului pendinte nu constituie o acțiune exercitată în numele și în reprezentarea promitenților-cumpărători titulari ai contractelor menționate în procesul verbal de control, ci acțiunea este una care vizează o întreagă categorie de consumatori aflați în situații similare, vizând toate contractele în curs de executare pe care operatorul economic le are încheiate cu clienții săi.

Acțiunea reclamantului este fundamentată pe dispozițiile art. 12 alin.1 din Legea nr. 193/2000 – care statuează că „(1) În cazul în care constată utilizarea unor contracte de adeziune care conțin clauze abuzive, organele de control prevăzute la art. 8 vor sesiza tribunalul de la domiciliul sau, după caz, sediul profesionistului, pentru a dispune încetarea utilizării clauzelor abuzive pentru viitor și modificarea contractelor aflate în curs de executare, prin eliminarea clauzelor abuzive”.

Accese prevederi normative – care conferă legitimitate procesuală activă Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor și care conturează și obiectul cererii de chemare în judecată – trebuie interpretate prin raportare la prevederile art. 13 alin.1 din același act normativ, în conformitate cu care „(1) Instanța, în cazul în care constată existența clauzelor abuzive în contract, obligă profesionistul să modifice toate contractele de adeziune în curs de executare și să elimine clauzele abuzive din contractele preformulate, destinate a fi utilizate în cadrul activității profesionale, și obligarea acestuia la publicarea pe site-ul propriu a hotărârilor judecătorești rămase definitive”.

Din cele de mai sus rezultă că, în realitate, contractele ce au format obiect al controlului constituie doar premisa exercitării acțiunii, obiectivul urmărit prin intermediul acesteia fiind reprezentat de înlăturarea clauzelor abuzive pe care operatorul economic le-a inserat în toate contractele de același fel încheiate cu persoane fizice aflate în ipostaza de consumatori.

În atare situație, încetarea efectelor contractelor încheiate cu intervenienții este fără efecte în privința acțiunii reclamantului, întrucât această acțiune nu vizează doar declararea caracterului abuziv al clauzelor din aceste contracte, ci a tuturor clauzelor de același fel din toate contractele pârâtei, aflate în curs de executare.

2. Cu referire la fond.

2.1. Considerații generale cu privire la noțiunea de consumator și clauză abuzivă.

Din punct de vedere istoric, Curtea relevă că dezvoltarea producției de bunuri și diversificarea serviciilor oferite populației a determinat o creștere a consumului și a schimburilor intracomunitare, cu consecințe directe în planul raporturilor economice și juridice dintre furnizori și beneficiari, cele mai multe contracte fiind unele de adeziune, cu clauze predefinite de comerciant și care nu sunt susceptibile de negociere de către

„consumator”, fie datorită nepriceperii acestuia din urmă, fie datorită poziției sale de inferioritate juridică și economică.

În acest context, Consiliul Comunităților Europene, având în vedere Tratatul de Instituire a Comunității Economice Europene, în special articolul 100a, a adoptat la data de 5 aprilie 1993, Directiva 93/13/CEE privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, având ca principal obiectiv asigurarea unei protecții adecvate a „consumatorilor” în fața comportamentului neloial al profesioniștilor și armonizarea legislațiilor naționale.

România a transpus în plan intern Directiva 93/13/CEE prin Legea nr. 193/2000 și Legea nr. 363/2007, reglementarea internă preluând în mare parte definițiile din Directivă a noțiunilor de „consumator”, „comerciant” și „clauză abuzivă”.

Prin urmare, dat fiind caracterul de subsidiaritate dintre actele normative interne și reglementarea de drept comunitar ce a format obiect al transpunerii, Curtea relevă că interpretarea dispozițiilor din legislația internă specifică trebuie realizată în lumina clarificărilor aduse de Curtea de Justiție a Uniunii Europene în procesul de interpretare a dispozițiilor Directivei ce a stat la baza adoptării acesteia; or, într-o jurisprudență constantă (a se vedea, exemplificativ, Cauza C-484/08, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid), CJUE a statuat că sistemul de protecție pus în aplicare de Directiva 93/13 se întemeiază pe ideea că, în ceea ce privește puterea de negociere și nivelul de informare al consumatorului, acesta se află într-o situație de inferioritate față de vânzător sau furnizor, situație care îl determină să adere la condițiile redactate în prealabil de vânzător sau furnizor, fără a putea exercita o influență asupra conținutului acestora.

Cu referire la noțiunea de „consumator”, Curtea constată că, potrivit dispozițiilor art. 2 alin.1 din Legea nr. 193/2000, „Prin consumator se înțelege orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care, în temeiul unui contract care intră sub incidența prezentei legi, acționează în scopuri din afara activității sale comerciale industriale sau de producție, artizanale ori liberale”.

Conform definiției din Directivă, consumator înseamnă orice persoană fizică ce, în cadrul contractelor reglementate de directiva menționată, acționează în scopuri care se află în afara activității sale profesionale.

După cum s-a arătat *supra*, sistemul de protecție prevăzut de Directivă se bazează pe faptul că „un consumator se găsește într-o situație de inferioritate față de un vânzător sau furnizor în ceea ce privește atât puterea de negociere, cât și nivelul de informare, situație care îl determină să adere la condițiile redactate în prealabil de vânzător sau furnizor, fără a putea exercita o influență asupra conținutului acestora”.

Față de cele de mai sus, se impune a concluziona că persoanele fizice care, în nume propriu și în afara activității lor comerciale, au contractat cu pârâta Take Project SRL, achiziționarea de apartamente în complexul rezidențial ISHO, au calitatea de „consumator”, în accepțiunea dispozițiilor art. 2 alin.1 din Legea nr. 193/2000, și se bucură de protecția oferită de acest act normativ.

Cu referire la noțiunea de „clauză abuzivă”, Curtea reține că, potrivit dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 193/2000, „(1) O clauză contractuală care nu a fost negociată direct cu consumatorul va fi considerată abuzivă dacă, prin ea însăși sau împreună cu alte prevederi din contract, creează, în detrimentul consumatorului și contrar cerințelor bunei-credințe, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților.

(2) O clauză contractuală va fi considerată ca nefiind negociată direct cu consumatorul dacă aceasta a fost stabilită fără a da posibilitate consumatorului să influențeze natura ei, cum ar fi contractele standard preformulate sau condițiile generale de vânzare practicate de comercianți pe piața produsului sau serviciului respectiv.

(3) *Faptul ca anumite aspecte ale clauzelor contractuale sau numai una dintre clauze a fost negociata direct cu consumatorul nu exclude aplicarea prevederilor prezentei legi pentru restul contractului, în cazul în care o evaluare globală a contractului evidențiază ca acesta a fost prestabilit unilateral de comerciant. Dacă un comerciant pretinde ca o clauză standard preformulată a fost negociată direct cu consumatorul, este de datoria lui să prezinte probe în acest sens.*

(4) *Lista cuprinsă în anexa care face parte integrantă din prezenta lege redă, cu titlu de exemplu, clauzele considerate ca fiind abuzive.*

(5) *Fără a încălca prevederile prezentei legi, natura abuzivă a unei clauze contractuale se evaluează în funcție de:*

a) *natura produselor sau a serviciilor care fac obiectul contractului la momentul încheierii acestuia;*

b) *toți factorii care au determinat încheierea contractului;*

c) *alte clauze ale contractului sau ale altor contracte de care acesta depinde.*

(6) *Evaluarea naturii abuzive a clauzelor nu se asociază nici cu definirea obiectului principal al contractului, nici cu calitatea de a satisface cerințele de preț și de plată, pe de o parte, nici cu produsele și serviciile oferite în schimb, pe de altă parte, în măsura în care aceste clauze sunt exprimate într-un limbaj ușor inteligibil”.*

Dispoziții similare se regăsesc și în Legea nr. 296/2004 republicată, privind Codul consumului, la Capitolul 9 „Drepturile consumatorilor la încheierea contractelor”, art. 75-84.

În esență, pentru a determina dacă o prevedere contractuală constituie o „clauză abuzivă”, instanța de judecată trebuie să verifice dacă aceasta a fost sau nu negociată cu „consumatorul”; dacă prin intermediul ei se produce un dezechilibru semnificativ între prestațiile părților, în defavoarea „consumatorului”, și dacă o atare conduită a comerciantului este contrară bunei credințe.

Cu toate acestea - așa cum rezultă în mod neechivoc din economia dispozițiilor alin.6 al art. 4 din Legea nr. 193/2000 (și cum se va dezvolta *infra*) - dacă clauza defăimată ca fiind abuzivă privește obiectul principal al contractului sau vizează caracterul adecvat al prețului sau al produselor și serviciilor oferite în schimbul acestuia, evaluarea naturii abuzive este permisă numai în măsura în care respectiva clauză contractuală nu este exprimată într-un limbaj clar și ușor inteligibil.

În ceea ce privește criteriile de determinare a naturii clauzei (ca fiind una ce privește obiectul principal al contractului sau privește prestații adiacente), Curtea reține că același alin.6 al art. 4 din Legea nr. 193/2000 transpune în legislația internă reglementări echivalente din Directiva 93/13/CEE, respectiv, art. 4 alin.2, cu următorul conținut: „Aprecierea caracterului abuziv al clauzelor nu privește nici deținerea obiectului contractului, nici caracterul adecvat al prețului sau remunerației, pe de o parte, față de serviciile sau de bunurile furnizate în schimbul acestora, pe de altă parte, în măsura în care aceste clauze sunt exprimate în mod clar și inteligibil”.

Rațiunea textului este aceea de a limita aprecierea instanțelor asupra caracterului abuziv al clauzelor care reflectă prestațiile principale ale părților, întrucât un control total, extins și asupra acestor aspecte, ar fi de natură să înfrângă libertatea contractuală și să transforme toate contractele practicate pe piață în contracte reglementate - ceea ce nu este compatibil cu o economie bazată pe cerere și ofertă și pe libera concurență.

Sub acest aspect, Curtea de Justiție a Uniunii Europene a statuat că „clauzele contractuale care se circumscriu noțiunii de „obiect principal al contractului”, în sensul articolului 4 alineatul (2) din Directiva 93/13, trebuie înțelese ca fiind cele care stabilesc prestațiile esențiale ale acestui contract și care, ca atare, îl caracterizează. Dimpotrivă, clauzele care au un caracter accesoriu în raport cu cele care definesc esența însăși a

raportului contractual nu pot fi circumscrise noțiunii menționate de obiect principal al contractului. Revine instanței de trimitere sarcina să aprecieze, având în vedere natura, economia generală și prevederile contractului de împrumut vizat, precum și contextul juridic și factual în care se înscrie acesta, dacă respectiva clauză constituie un element esențial al prestației debitorului care constă în rambursarea sumei puse la dispoziția sa de împrumutător” (a se vedea în acest sens Hotărârea Kásler și Káslerné Rábai, EU:C:2014:282, punctele 49-51).

2.2. Clauzele contractuale defăimate ca fiind abuzive.

În speță, prin procesul-verbal de constatare a contravenției seria ANPC nr. 873531/22.10.2019 emis de către reclamantul Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș, s-a reținut caracterul abuziv al clauzei instituită prin art. 8 din Contractul de rezervare semnat între părâta Take Project SRL și intervenientul

încheiat la data de 10.10.2017, și al clauzelor stipulate la art. 13, 14, 15, 21, 22, 23, 56 și 57 din Promisiunea sinalagmatică de vânzare încheiată între părâta și intervenientul , autentificată sub nr. 2733 din 02.11.2017 de către SPN

precum și din Promisiunea sinalagmatică de vânzare încheiată între părâta și intervenienții _____ or și _____ autentificată sub nr. 2736 din 02.11.2017 de către SPN cu următorul conținut:

- art. 8 din Contractul de rezervare, „În oricare dintre următoarele situații prezentul Contract va fi considerat rezoluționat de plin drept, conform art. 1553 NCC și următoarele, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate preulabilă:

i. situația în care Garanția nu este achitată în termenii agreeți conform prevederilor art.4 și art. 5 din prezentul Contract;

ii. situația în care Clientul nu se prezintă la locul, data și ora agreeate pentru semnarea Promisiunii de Vânzare;

iii. situația în care Clientul, din orice motiv, refuză să semneze Promisiunea de Vânzare.”

- art. 13 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „În situația în care, din orice motive, până la data semnării Contractului de Vânzare, se constată că diferențele de suprafețe menționate la art. 11 depășesc plafonul definit de -3%, Promitentul-Vanzător se angajează să notifice Promitentul-Cumpărător de îndată ce ia la cunoștință despre un astfel de eveniment, notificare care va indica și Prețul Imobilului ajustat așa cum rezultă din aplicarea formulei de la articolul 11, acordându-i celui din urmă un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice (numit în continuare "Termenul Promitentului-Cumpărător") în vederea transmiterii deciziei referitoare la acceptul sau refuzul Promitentului-Cumpărător de a perfecta în continuare Contractul de Vânzare la noul Preț al Imobilului sau de a renunța la acesta. Pentru evitarea oricăror interpretări, Termenul Promitentului-Cumpărător se calculează de la data transmiterii de către Promitentul-Vanzător a notificării mai-sus menționate în prezentul articol.”

- art. 14 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „Nu mai târziu de împlinirea Termenului Promitentului-Cumpărător, Promitentul-Cumpărător va răspunde prin notificarea ce va fi transmisă Promitentului-Vanzător conform căreia acesta urmează să își manifeste în mod expres intenția: fie de a continua cu semnarea Contractului de Vânzare, fie de a decide să renunțe la perfectarea Contractului de Vânzare. În această situație, prezentu Promisiune se consideră rezolvită de plin drept, urmând ca Promitentul-Vanzător să restituie Promitentului-Cumpărător Prețul Promisiunii într-un termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data recepției de către Promitentul-Vanzător a notificării Promitentului Cumpărător

atestând respectiva renunțare. În acest sens, Promitentul-Cumpărător declară și este de acord că, odată restituit Prețul Promisiunii, Promitentul-Vânzător este liberat de orice obligație în favoarea Promitentului-Cumpărător, iar Imobilul poate fi oferit terților fără ca Promitentul-Vânzător să mai fie obligat la plata de daune.”

- art. 15 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare „Neconformarea de către Promitentul-cumpărător a obligației de a răspunde Promitentului-Vânzător până la împlinirea Termenului Promitentului-cumpărător cu respectarea condițiilor indicate la art. 13 va fi interpretată ca fiind acceptul tacit al Promitentului-Cumpărător de a continua achiziția Imobilului și de a perfecta Contractul de Vânzare.”

- art. 21 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „Promitentul-Cumpărător este de acord că o eventuală amânare a datei semnării Contractului de Vânzare cu până la 90 (nouăzeci) zile peste Data Livrării, nu va fi considerată ca o încălcare a obligațiilor Promitentului-Vânzător asumate prin prezenta Promisiune și nu îndreptățește Promitentul-Cumpărător la rezilierea prezentei Promisiuni. Cu toate acestea, Promitentul-Vânzător se angajează să notifice Promitentul-Cumpărător despre incidența unei astfel de situații de îndată ce ia la cunoștință despre această împrejurare”.

- art. 22 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „În eventualitatea în care o astfel de amânare a datei semnării Contractului de Vânzare depășește cele 90 (nouăzeci) zile peste Data Livrării, Promitentul-Vânzător se angajează să notifice Promitentul-Cumpărător de îndată ce ia la cunoștință despre un astfel de eveniment indicând și noul termen de finalizare, acordându-i celui din urmă un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice în vederea transmiterii deciziei referitoare la acceptul sau refuzul Promitentului-Cumpărător de a perfecta în continuare Contractul de Vânzare sau de a renunța la acesta. Pentru evitarea oricăror interpretări, termenul de 20 zile calendaristice indicat în prezentul articol se calculează de la data transmiterii de către Promitentul-Vânzător a notificării mai-sus menționate”.

- art. 23 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „Nu mai târziu de împlinirea termenului prevăzut în art. 22, Promitentul-Cumpărător va răspunde prin notificarea ce va fi transmisă Promitentului-Vânzător conform căreia acesta urmează să își manifeste în mod expres intenția: fie de a continua cu semnarea Contractului de Vânzare, sau fie de a decide să renunțe la perfectarea Contractului de Vânzare. În aceasta situație, prezenta Promisiune se considera rezolvată de plin drept, urmând ca Promitentul-Vânzător să restituie Promitentului-Cumpărător Prețul Promisiunii într-un termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data recepției de către Promitentul-Vânzător a notificării Promitentului-Cumpărător atestând respectiva renunțare. În acest sens, Promitentul-Cumpărător declară și este de acord că, odată restituit Prețul Promisiunii, Promitentul-Vânzător este liberat de orice obligație în favoarea Promitentului-Cumpărător, iar Imobilul poate fi oferit terților fără ca Promitentul-Vânzător să mai fie obligat la plata de daune.

Neconformarea de către Promitentul-Cumpărător a obligației de a răspunde Promitentului-Vânzător până la împlinirea termenului prevăzut în art. 22 va fi interpretată ca fiind acceptul tacit al Promitentului-Cumpărător de a continua achiziția Imobilului și de a perfecta Contractul de Vânzare.”

- art. 56 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „Promitentul-Cumpărător declară că își asumă integral riscul impreviziunii și renunță în mod expres la prevederile art. 1271 Cod civil, obligându-se să își execute întocmai și în orice condiții obligațiile contractuale asumate prin semnarea prezentei Promisiuni”.

- art. 57 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, „Fără a aduce atingere prevederilor art. 10, art. 11, art. 12 și art. 13 din prezenta, promitentul cumpărător declară

că renunță în mod expres la prevederile art. 1743 Cod civil, obligându-se să își execute întocmai obligațiile contractuale la care s-a angajat prin semnarea prezentei Promisiuni.”

Dintre clauzele contestate, numai cele de la art. 13, art. 14, art. 15 și art. 57 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare vizează *prestațiile principale ale părților*, întrucât se referă la suprafața apartamentului ce formează obiect al prestației promitentului-vânzător și, respectiv, la prețul pe care este dator a-l achita promitentul-cumpărător.

În ceea ce privește restul clauzelor defăimate ca abuzive, acestea nu vizează prestațiile principale ale părților (în legătură cu natura contractului ce urmează a se încheia, a bunului ce formează obiect al obligației vânzătorului ori a prețului aferent acestuia), ci numai aspecte secundare, care au rolul de a facilita executarea în bune condiții a convențiilor și a determina răspunderea părților în caz de încălcare a obligațiilor asumate. Aceste din urmă clauze nu privesc, prin urmare, obiectul principal al contractului, așa încât ele pot forma obiect al analizei instanței, fără vreo restricție.

Procedând, în continuare, la analiza caracterului clar și inteligibil al clauzelor de la art. 13, art. 14, art. 15 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare, Curtea constată că prin intermediul acestora a fost instituit un mecanism de ajustare a prețului, în cazul în care suprafața reală a unității locative ce face obiectul convenției va fi diferită de cea menționată în proiect. Întrucât prețul a fost determinat prin raportare la suprafață, o astfel de ajustare dă satisfacție necesității de dimensionare a prețului prin raportare la întinderea efectivă a imobilului vândut, ajustarea putând fi atât în favoarea comerciantului, cât și a consumatorului.

Mecanismul de ajustare este prevăzut în mod clar și neechivoc, părțile convenind la modificarea prețului numai dacă diferența de suprafață va fi una semnificativă, care depășește 3% din suprafața inițială. Indiferent dacă suprafața este mai mare sau mai mică decât cea convenită, ajustarea va reprezenta echivalentul diferenței de preț aferentă suprafeței în plus sau în minus, păstrându-se astfel echilibrul dintre prestațiile părților, fiecare dintre acestea obținând ceea ce i se cuvine. Mai mult, cumpărătorilor li se recunoaște în mod expres și posibilitatea de a renunța la contract, în situația în care suprafața reală a apartamentului ori prețul ajustat nu mai corespunde nevoilor acestora, avantaj de care vânzătorul nu se poate prevala, deși un astfel de rezultat nu se află sub controlul său exclusiv.

Așa fiind, și întrucât nu există niciun impediment de natură legală pentru ca părțile să stabilească o marjă de 3% până la care o eventuală variație a suprafeței să fie considerată ca încadrându-se în prevederile contractuale, fără a da loc unei ajustări a prețului - dat fiind faptul că, raportat la suprafața negociată a apartamentelor, această abatere este nesemnificativă - *Curtea constată că prevederile contractuale de la art. 13, art. 14 și art. 15 și din Promisiunile sinalagmatice de vânzare sunt clare și inteligibile, astfel că acestea nu pot forma obiect al controlului caracterului abuziv.*

Aceeași este situația și în ceea ce privește clauza de la art. 57 din Promisiunile sinalagmatice de vânzare.

Astfel, această clauză se corelează cu prevederile contractuale de la art. 10, art. 11, art. 12 și art. 13, excluzând incidența prevederilor art. 1743 Cod civil - care statuează că *„(1) Dacă, în vânzarea unui imobil cu indicarea suprafeței și a prețului pe unitatea de măsură, suprafața reală este mai mică decât cea indicată în contract, cumpărătorul poate cere vânzătorului să îi dea suprafața convenită. Atunci când cumpărătorul nu cere sau vânzătorul nu poate să transmită această suprafață, cumpărătorul poate obține fie reducerea corespunzătoare a prețului, fie rezoluțiunea contractului dacă, din cauza diferenței de suprafață, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat.*

(2) Dacă însă suprafața reală se dovedește a fi mai mare decât cea stipulată, iar excedentul depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul va plăti suplimentul de preț corespunzător sau va putea obține rezoluțiunea contractului. Atunci când

insă excedentul nu depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul nu poate obține rezoluțiunea, dar nici nu este dator să plătească prețul excedentului”.

Clauza este redactată în termeni clari și neechivoci, iar excluderea apare ca fiind firească, de vreme ce părțile au convenit o marjă de 3% în plus sau în minus până la care prețul să nu sufere ajustări.

Or, de vreme ce marja este una modică și nu există niciun impediment legal pentru instituirea acesteia, nu se poate susține că excluderea incidenței prevederilor art. 1743 Cod civil a fost inserată de agentul economic într-o manieră obscură și cu rea-credință, pentru a fi utilizată în beneficiu propriu și în dauna consumatorilor.

Referitor la clauzele care nu privesc prestațiile principale ale părților, Curtea se va opri, cu prioritate, asupra caracterului „negociat” al acestora, reținând că, prin dispozițiile art. 4 alin. 2 din Legea nr. 193/2000 și art. 80 din Codul consumului, legiuitorul instituie prezumția că o clauză contractuală nu a fost negociată direct cu consumatorul dacă aceasta a fost stabilită fără a da posibilitatea consumatorului să influențeze natura ei, cum ar fi contractele standard pre-formulate sau condițiile generale de vânzare practicate de comercianți pe piața produsului sau serviciului respectiv.

În cuprinsul aliniatului 3 al art. 4 din Legea nr. 193/2000, precum și al art. 82 din Codul consumului, legiuitorul face două precizări, respectiv, aceea că negocierea anumitor aspecte ale contractului nu exclude aplicarea prevederilor Legii pentru restul contractului, în cazul în care o evaluare globală a contractului evidențiază că acesta a fost prestabil unilateral de comerciant, și aceea că dacă un comerciant pretinde că o clauză standard preformulată a fost negociată direct cu consumatorul, este de datoria lui să prezinte probe în acest sens.

În speță, este mai presus de orice îndoială că ne aflăm în prezența unui contract pe care pârâta Take Project SRL l-a elaborat, astfel încât acesta să îi reprezinte cât mai bine interesele și pe care îl utilizează în relația cu clienții săi, în exercitarea obiectului de activitate. Acest contract este unul cu un conținut prestabil (și, nici nu ar putea fi altfel, pentru că nu se poate imagina că dezvoltatorul imobiliar inițiază de fiecare dată o procedură de elaborare, în acord cu fiecare client în parte, a câte unui contract distinct), așa încât este în sarcina pârâtei să dovedească faptul că, cel puțin sub aspectul clauzelor defăimate ca fiind abuzive, acestea au fost negociate direct cu „consumatorii”.

Pârâta afirmă, sub acest aspect, că a comunicat *draftul* de contract promitenților-cumpărători, astfel că aceștia au avut posibilitatea reală a de lectura și de a reflecta asupra conținutului clauzelor propuse de promitentul vânzător; mai arată și că dl [redacted] a solicitat de la Take Project o confirmare a faptului că în Promisiunea de vânzare va fi inclusă o penalitate pentru nerespectarea termenului de livrare a apartamentelor de către Take Project, solicitare la care reprezentantul pârâtei i-a răspuns că penalizarea pe care și-o asumă Take Project se află deja inclusă în clauzele articolelor 46-51 din Promisiunea de vânzare (al cărei *draft* îi fusese comunicat încă de la început dlui [redacted] împreună cu *draftul* Contractului de rezervare); totodată, că dl [redacted] a revenit cu un *e-mail* în care a expus opinia sa despre interpretarea corelată a clauzelor 23 și 51 din Promisiunea de vânzare; în fine, că promisiunile de vânzare au fost autentificate de către notarul public, care a girat astfel legalitatea clauzelor contractuale și s-a asigurat că părțile au înțeles pe deplin conținutul lor.

Niciuna dintre împrejurările de mai sus nu este însă aptă să determine convingerea instanței asupra existenței unor veritabile negocieri, care să conducă la concluzia că promitenții cumpărători au înțeles cu adevărat conținutul clauzelor defăimate ca fiind abuzive și, mai ales, că au avut posibilitatea reală să influențeze în vreun fel conținutul concret al acestora.

Correspondența dintre părți conduce la concluzia că, în fapt, contractele s-au semnat exact în forma propusă de comerciant, fără o discuție reală între părți și fără niciun amendament, iar „timida” încercare de negociere a uneia dintre clauze - cea referitoare la penalități - s-a izbit de refuzul ferm al comerciantului de a accepta orice propunere a consumatorului.

Prin urmare, Curtea apreciază că, în speță, nu există elemente care să ateste existența unei negocieri reale a clauzelor contractuale.

Pășind, în continuare, la analiza condiției „dezechilibrului” semnificativ ivit între prestațiile părților, Curtea arată că, potrivit unei jurisprudențe constante a Curții de Justiție a Uniunii Europene, Directiva 93/13 obligă statele membre să prevadă un mecanism care să asigure că orice clauză contractuală care nu a făcut obiectul unei negocieri individuale să poată fi controlată pentru aprecierea eventualului său caracter abuziv. În acest cadru, instanța națională trebuie să stabilească, ținând cont de criteriile prevăzute la articolul 3 alineatul 1 și articolul 5 din Directiva 93/13 dacă, având în vedere împrejurările proprii ale speței, o astfel de clauză îndeplinește criteriile bunei-credințe, echilibrului și transparenței prevăzute de această directivă (Invitel, C-472/10, RWE Vertrieb, C-92/11).

Or, în speță, clauza de la art. 8 pct. iii din Contractul de rezervare - „În oricare dintre următoarele situații prezentul Contract va fi considerat rezoluționat de plin drept, conform art. 1553 NCC și următoarele, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate prealabilă: [...] iii. situația în care Clientul, din orice motiv, refuză să semneze Promisiunea de Vânzare” - este de natură să producă un dezechilibru semnificativ între prestațiile părților, de vreme ce consumatorului nu îi este îngăduit în nicio împrejurare să refuze semnarea promisiunii de vânzare, nici chiar dacă aceasta din urmă ar cuprinde clauze care îi sunt în mod vădit nefavorabile.

Aceasta, întrucât, potrivit clauzei de la art. 9, „În cazul apariției oricărei situații dintre cele enunțate în mod expres și limitativ la art. 8, Dezvoltatorul (i) este îndreptățit să rețină garanția achitată de către Client, cu titlu de clauză penală și, (ii) Dezvoltatorul este eliberat de orice obligație în favoarea Clientului, iar imobilul poate fi oferit terților, fără ca Dezvoltatorul să fie obligat la plata de daune de orice natură”.

Din cele de mai sus, se poate constata că prin intermediul clauzei de la art. 8 pct. iii din Contractul de rezervare operatorul economic și-a securizat poziția în mod absolut, plasându-l pe consumator în situația fie de a accepta în totalitate și fără nicio rezervă clauzele viitorului contract pre-redactat de părâtă, fie de a se expune riscului pierderii garanției și, totodată, a oportunității de achiziționare a apartamentului rezervat, în caz de refuz - indiferent de motive, devenind aplicabilă prevederea de la art. 9.

O astfel de clauză contractuală nu a fost inserată în contract cu bună credință, întrucât nu ar fi fost acceptată în mod obișnuit de niciun un subiect de drept aflat pe o poziție de egalitate juridică și economică cu dezvoltatorul imobiliar, ceea ce conduce la concluzia că ea a fost impusă de acesta consumatorilor profitând de poziția avantajoasă în care se află în raport cu aceștia, pentru a-și procura un avantaj pe care altfel nu îl putea obține.

Așa fiind, prevederea contractuală de la art. 8 pct. iii din Contractul de rezervare are natura unei clauze abuzive și aceasta se impune a fi înlăturată de părâtă din toate contractele în curs de executare - potrivit prevederilor art. 13 alin.1 din Legea nr. 193/2000.

În ceea ce privește celelalte prevederi contractuale ce formează obiect al acțiunii reclamantei, Curtea nu identifică elemente care să justifice aceeași concluzie, ele nefiind apte să producă un dezechilibru între prestații, neputând fi manipulate de părâtă în interesul său și în detrimentul consumatorilor, având doar scopul de a reglementa diversele situații care ar

putea să apară pe parcursul executării contractului, cu luare în considerare și a intereselor consumatorilor.

Astfel, Curtea nu reține existența unui dezechilibru între prestații în cazul prevederilor contractuale stipulate la art. 21, art. 22 și art. 23 din Promisiunile de vânzare – prin care se reglementează situația eventualelor întâzieri care ar putea să apară în privința încheierii contractului de vânzare-cumpărare, întrucât, raportat la dimensiunea complexului imobiliar în care urmau a fi edificate unitățile locative ce formează obiect al contractelor analizate, o eventuală amânare a datei semnării contractelor de vânzare-cumpărare cu până la 90 zile de la data livrării nu poate fi considerată ca generând un dezechilibru semnificativ între prestațiile părților, de vreme ce investitorul își asumă cele mai multe dintre riscurile contractului.

Or, în condițiile în care un asemenea proiect implică ample operațiuni tehnico-administrative, în vederea întabulării în cartea funciară a fiecărei unități locative, a pregătirii documentației necesară vânzării, a ridicării eventualelor ipoteci instituite în vederea finanțării investiției, etc, un decalaj de cel mult 90 zile între data predării apartamentului și data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare nu poate fi considerat ca fiind nerezonabil și nici nu poate fi calificat drept un avantaj nejustificat instituit în favoarea agentului economic.

În cazul în care decalajul depășește 90 de zile, cumpărătorilor li s-a acordat posibilitatea neîngrădită de a denunța contractul, urmând a fi rambursați cu prețul integral.

În atare situație, în consens cu instanța de fond, Curtea apreciază că, în cauză, nu există un dezechilibru semnificativ între prestațiile părților, de natură să justifice calificarea clauzelor analizate ca fiind abuzive.

Nici în privința clauzei de la art. 56 din Promisiunea de vânzare, prin care promitentul-cumpărător își asumă integral riscul impreviziunii și renunță în mod expres la prevederile art. 1271 Cod civil, obligându-se să își execute întocmai și în orice condiții obligațiile contractuale, Curtea nu identifică un dezechilibru semnificativ între prestații, de vreme ce obiectul prestației promitentului cumpărător îl constituie prețul imobilului – care a fost stabilit într-un quantum fix prin chiar convenția părților. În atare situație, singurul risc la care se expune cumpărătorul îl reprezintă doar eventuala fluctuație valutară între momentul încheierii promisiunii și momentul achitării diferenței de preț,

Acest risc apare totuși nesemnificativ prin raportare la riscul la care se expune investitorul – care trebuie să pună în operă o lucrare de mare anvergură, în executarea căreia depinde de numeroase variabile, de la prețul materialelor de construcții, al energiei și al prețului muncii, până la impedimente de natură administrativă sau civilă.

Pe de altă parte, orice motiv de impreviziune este prin natura sa în afara sferei de control și de influență a părților, așa încât nu i se poate reproșa investitorului imobiliar că ar putea manipula această clauză contractuală în beneficiul său și în detrimentul consumatorilor.

3. Soluția asupra apelului.

În considerarea celor de mai sus și în temeiul dispozițiilor art. 480 Cod procedură civilă, Curtea, va respinge excepția lipsei de interes în promovarea și susținerea de către reclamantul Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș apelului declarat în cauză – invocată de pârâta Take Project SRL; va admite apelul declarat de reclamantul Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș împotriva sentinței civile nr. 838/13.12.2021, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr.

30/2019, în contradictoriu cu pârâta SC Take Project SRL; va schimba în parte sentința apelată, în sensul că va admite în parte acțiunea reclamantului și, în consecință:

- va constata caracterul abuziv al clauzei din contractele de rezervare încheiate de pârâta SC Take Project SRL cu persoane care întrunesc calitatea de „consumatori” – în sensul Legii nr. 193/2000, cu următorul conținut: „În oricare dintre următoarele situații prezentul

Contract va fi considerat rezoluționat de plin drept, conform art. 1553 NCC și următoarele, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate prealabilă: [...] iii. situația în care Clientul, din orice motiv, refuză să semneze Promisiunea de Vânzare.”

- în temeiul dispozițiilor art. 13 alin.1 teza I din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, va obliga pe pârâta SC Take Project SRL să modifice toate contractele de adeziune în curs de executare și să elimine din cuprinsul acestora clauza anterior menționată;

- în temeiul dispozițiilor art. 13 alin.1 teza a II-a din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, va obliga pe pârâta SC Take Project SRL la publicarea, pe site-ul propriu, a prezentei hotărâri;

- în temeiul dispozițiilor art. 13 alin. 2 raportat la art. 16 alin.1 din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, va aplica pârâtei SC Take Project SRL sancțiunea contravențională a amenzii de 500 lei.

În temeiul dispozițiilor art. 16 alin. 2 din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, raportat la art. art. 39 alin.1 lit. b și art. 39 alin.2 din OG nr. 2/2000, va dispune comunicarea unei copii certificate a deciziei de față Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, în vederea executării amenzii.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Respinge excepția lipsei de interes în promovarea și susținerea de către reclamantul Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș apelului declarat în cauză - invocată de pârâta Take Project SRL.

Admite apelul declarat de reclamantul Comisariatul Regional pentru Protecția Consumatorilor Regiunea Vest Timiș împotriva sentinței civile nr. 838/13.12.2021, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 30/2019, în contradictoriu cu pârâta SC Take Project SRL.

Schimbă în parte sentința apelată, în sensul că admite în parte acțiunea reclamantului și, în consecință:

- constată caracterul abuziv al clauzei din contractele de rezervare încheiate de pârâta SC Take Project SRL cu persoane care întrunesc calitatea de „consumatori” în sensul Legii nr. 193/2000, cu următorul conținut: *„În oricare dintre următoarele situații prezentul Contract va fi considerat rezoluționat de plin drept, conform art. 1553 NCC și următoarele, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate prealabilă: [...] iii. situația în care Clientul, din orice motiv, refuză să semneze Promisiunea de Vânzare.”*

- în temeiul dispozițiilor art. 13 alin.1 teza I din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, obligă pe pârâta SC Take Project SRL să modifice toate contractele de adeziune în curs de executare și să elimine din cuprinsul acestora clauza anterior menționată;

- în temeiul dispozițiilor art. 13 alin.1 teza a II-a din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, obligă pe pârâta SC Take Project SRL la publicarea, pe site-ul propriu, a prezentei hotărâri;

- în temeiul dispozițiilor art. 13 alin. 2 raportat la art. 16 alin.1 din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, aplică pârâtei SC Take Project SRL sancțiunea contravențională a amenzii de 500 lei.

În temeiul dispozițiilor art. 16 alin. 2 din Legea nr. 193/2000 - în forma aflată în vigoare la data de 22.10.2019, raportat la art. art. 39 alin.1 lit. b și art. 39 alin.2 din OG nr.

2 2000, dispune comunicarea unei copii certificate a deciziei de față Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, în vederea executării amenzii.

Definitivă.

Pronunțată azi 27.09.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte

Judecător

Grefier

NRD ARS 30 09 2022
TIMORLO AT 30 09 2022
PRIMA INSTANȚĂ TRIBUNALUL TIMIS
PREȘEDINTE

Se comunică 6 ex - COMISARIATUL REGIONAL PENTRU PROTECTIA CONSUMATORILOR REGIUNEA VEST TIMIS
- SC TAKE PROJECT SRI
.
.
.

