

## DECIZIE

09 octombrie 2013

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu,

Judecătorii

Vera Macinskaia, Valentina Clevadî,  
Tamara Chișca-Doneva, Ion Vîlcov,

examinînd recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată “Rolina – Grup”, în pricină civilă la cererea de chemare în judecată a lui Babacan Can și Babacan Victoria împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Rolina – Grup” privind declararea valabilității contractului de investiție, recunoașterea dreptului de proprietate, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012, prin care s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată “Rolina – Grup”,

### **c o n s t a t ă :**

La 02 iunie 2011 Babacan Can și Babacan Victoria a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL “Rolina – Grup” privind declararea valabilității contractului de investiție nr. 47 din 09 decembrie 2009, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 33 din str. Iazului, 19, mun. Chișinău, ca proprietate în devălmășie a soților, dispunerea radierii din registrul bunurilor imobile a înregistrării din 26 ianuarie 2011 asupra bunului imobil, încasarea prejudiciului moral în sumă de 50.000 lei, încasarea cheltuielilor de judecată și taxa de stat.

În motivarea acțiunii, Babacan Can și Babacan Victoria au invocat că, la 09 decembrie 2009 a încheiat contractul de investitori nr. 47 privind construcția spațiului locativ cu SRL “Rolina – Grup”. Conform prevederilor pct. 1.1 al contractului SRL “Rolina – Grup” și-a luat angajamentul să construiască din contul investițiilor beneficiarilor și să predea în proprietate bunul imobil construit în primul semestru al anul 2010. Conform prevederilor pct. 1.2 al contractului a fost comandat imobilul din str. Iazului, 19, mansarda cu suprafața de 50 m.p., indentificat cu nr. 3. Iar conform pct. 2.1 al contractului costul apartamentului a fost stabilit în sumă de 21.000 euro, ceea ce constituie 420 euro pentru un metru patrat. Prețul apartamentului integral a fost achitat la 09 decembrie 2009.

Sușține Babacan Can și Babacan Victoria că, conform procesului – verbal de recepție finală nr. 1043 din 28 decembrie 2010 blocul locativ din str. Iazului, 19 a fost dat în exploatare și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 26 ianuarie 2011, apartamentul lor, li s-a atribuit numărul 33. Pe parcursul lunilor ianuarie – aprilie 2011 s-a adresat verbal către SRL “Rolina – Grup” pentru a perfecta actul de transmitere – primire a apartamentului, dar a primit o amânare pe motiv că, casa nu este dată în exploatare.

Babacan Can și Babacan Victoria au mai menționat că, contractele prin care una din părți s-a obligat să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care s-a obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. După recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor de investiție se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare – primire, semnat între părți. Astfel, SRL “Rolina – Grup” a refuzat autentificarea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere – primire. Iar, în calitate de parte contractată au executat obligațiile contractuale complet, iar SRL “Rolina – Grup” se eschivează de la autentificarea notarială a contractului.

Prin hotărîrea Judecătorei Rîșcani din 02 februarie 2012, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată, s-a declarat valabil contractul de investire în construcția spațiului locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Iazului, 19, ap. 33 cu numărul cadastral 0100404.016.01.33. S-a încasat de la SRL “Rolina – Grup” în beneficiul Babacan Can și Babacan Victoria cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 5.270 lei. S-a ridicat sechestrul aplicat prin încheierea Judecătorei Rîșcani din 20 decembrie 2011. În rest cerințele s-au respins ca neîntemeiate.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 22 noiembrie 2012, a respins apelul declarat de către SRL “Rolina – Grup”.

La 07 martie 2013, SRL “Rolina – Grup” a înaintat cerere de recurs solicitînd casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012 și hotărîrea Judecătorei Rîșcani din 02 februarie 2012, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care să fie respinsă acțiunea integral.

Drept temei al recursului înaintat, SRL “Rolina – Grup” a invocat că, instanța de fond și instanța de apel au încălcat prevederile art. 130 CPC, aprecierea probelor care în alin. (3) prevede expres că fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru rezolvarea pricinii.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la 22 noiembrie 2012 și a fost expediată participanților la proces la 20 ianuarie 2013. Iar, cererea de recurs a fost depusă la 07 martie 2013, luînd în considerație că la materialele cauzei nu sînt date de recepționare, recursul se consideră a fi depusă în termen.

Examinînd argumentele invocate în recurs în raport cu actele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul urmează a fi respins din următoarele considerente.

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

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră că instanțele ierarhic inferioare au determinat circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii, apreciind probele prezentate de părți în corespundere cu prevederile art. 130 CPC, multiaspectual, complet, în ansamblul și interconexiunea lor, aplicînd corect normele de drept material, și întemeiat au ajuns la concluzia că, cererea de chemare în judecată este întemeiată.

Din materialele cauzei s-a confirmat faptul că, potrivit prevederilor contractului nr. 47 din 09 decembrie 2009 încheiat între Babacan Can, Babacan Victoria și SRL “Rolina – Grup”, ultimul și-a asumat obligațiunea să contruiască din contul investițiilor beneficiarilor și să predea în proprietate bunul imobil și anume mansarda cu suprafața de 50 m.p. din str. Iazului, 19 nr. 3, construit în primul semestru al anului 2010. În conformitate cu condițiile contractului, costul apartamentului a fost stabilit în sumă de 21.000 euro, ceea ce constituie 420 euro pentru 1 m.p. Prețul apartamentului integral a fost achitat la data semnării contractului – 09 decembrie 2009, fapt confirmat prin chitanța anexată la materialele cauzei (f.d. 47).

Conform art. 40<sup>6</sup> alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

Potrivit prevederilor alin. (3) și (4) din legea sus-menționată, pentru înregistrarea contractelor menționate la alin.(1), partea ce asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului destinat construcției, dacă acest drept nu este înregistrat, precum și să prezinte oficiului cadastral teritorial autorizațiile necesare pentru construcție, proiectul construcției, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor și a încăperilor nelocuibile. După recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor menționate la alin.(1) se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare-primire, semnat între părți

Nu pot fi reținute argumentele recurentului precum că, instanța ierarhic inferioară a interpretat eronat actele normative, aplicate speței, fiind apreciat ca declarativ. Mai mult ca atît, în recursul înaintat nu este indicat concret care normă materială sau procedurală a fost esențial încălcată sau aplicată eronat.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel, iar art. 121, 130 alin. (2) și (3) CPC, prevede că, instanța

judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În această ordine de idei, se constată că susținerile recurentului formulate în recurs nu constituie temei de admitere a recursului, deoarece acestea se combat cu cele invocate mai sus și se axează asupra circumstanțelor, care au fost constatate și elucidate pe deplin de către prima instanță și instanță de apel, avînd la bază cumulul de probe, apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, Curtea de Apel Chișinău a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele pricinii, a dat o apreciere justă probelor administrate, a aplicat corect normele de drept material și procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2012 și hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 02 februarie 2012

Reieșind din cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) CPC RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

**decide:**

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată “Rolina-Grup”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012 și hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 02 februarie 2012, în pricină civilă la cererea de chemare în judecată a lui Babacan Can și Babacan Victoria împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Rolina – Grup” privind declararea valabilității contractului de investiție, recunoașterea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte

Iulia Sîrcu

Judecător

Vera Macinskaia

Judecător

Valentina Clevadî

Judecător

Tamara Chișca-Doneva

Judecător

Ion Vîlcov