

prima instanță: D. Dulghieru
Instanța de apel: A. Doga, L. Bulgac, V. Pruteanu

2ra-378/10

DECIZIE

21 aprilie 2010

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Anastasia Pascari
Nicolae Clima
Valeriu Doagă
Tatiana Răducanu
Ala Cobăneanu

cu participarea interpretului

Viorel Vasilache

examinând în ședința publică recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Pavel Garaba împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gonvaro-Con” și Valentinei Mihailova cu privire la declararea nulității contractului de investiții

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 octombrie 2009, prin care a fost admis apelul declarat de către Pavel Garaba, casată hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 22 mai 2009 și emisă o nouă hotărâre cu privire la admiterea acțiunii

constată:

La 21 ianuarie 2008 Pavel Garaba a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gonvaro-Con” și Valentinei Mihailova cu privire la declararea nulității contractului de investiții.

În motivarea acțiunii a indicat că la 15 septembrie 2004 între dânsul și SRL „Gonvaro-Con” a fost încheiat contractul cu privire la investițiile private în construcția blocului locativ cu apartamente situat în str. Alba Iulia 81/6 mun. Chișinău. Menționează că apartamentul respectiv este compus din 3 camere și este amplasat la etajul 4, având o suprafață de 105 m. p. Indică că conform clauzelor contractuale momentul intrării în vigoare al contractului nr. 24 se considera a fi momentul achitării primei rate, în mărime de cel puțin 25% din costul total al apartamentului, ce constituie 31500 dolari SUA, confirmate prin dispozițiile de încasare.

Sușține că termenul de dare în exploatare a construcției s-a stabilit a fi trimestrul IV al anului 2006, fără careva rezerve de timp. Reieșind din clauzele contractuale a efectuat plata integrală în mărimea stabilită, achitând suma de 31500

dolari SUA, astfel executând obligațiile contractuale anterior semnării actului de predare-primire.

Menționează că în lunile iulie - august 2007 a început să-și aranjeze în apartament lucrurile de primă necesitate cât și să aducă materiale de construcție în apartament pentru începerea lucrărilor de amenajare. Afirmă că 25 august 2007 a depistat dispariția bunurilor din apartamentul nr. 6. Ulterior a aflat că evacuarea bunurilor lui din apartament a fost efectuată în scopul prezentării apartamentului unei alte persoane pentru a-i fi înstrăinat, fapt care s-a confirmat prin contractul de investiții nr. 92 a capitalului privat în construcția blocului locativ cu apartamente din str. Alba-Iulia, 81/6 (et. 4, apartamentul nr. 6 cu suprafața de 105 m. p.), încheiat la 20 august 2007 între SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova.

Solicită declararea nulității contractului de investiții private în construcția blocului locativ cu apartamente de pe str. Alba Iulia nr. 92 din 20 august 2007 încheiat între SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova.

Ulterior, Pavel Garaba a depus cerere de modificare a cerințelor, solicitând declararea nulității contractului nr. 92 din 05 septembrie 2007 asupra apartamentului nr. 8 din str. Alba Iulia, 81/6, bloc „D”.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 22 mai 2009 acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 octombrie 2009 a fost admis apelul declarat de către Pavel Garaba, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă, declarat nul contractul de investiții în construcția apartamentului nr. 8 di str. Alba Iulia, 81/6, blocul „d” mun. Chișinău încheiat între SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova sub nr. 92 la 05 septembrie 2007.

SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat că prima instanță a examinat cauza sub toate aspectele, elucidând toate circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii în fond, pe când concluziile instanței de apel expuse în decizie, prin care a fost casată hotărârea primei instanțe, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Menționează că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o legea care nu trebuia să fie aplicată și anume prevederile art. 231 alin. (1) Cod civil, deoarece între părțile în litigiu Pavel Garaba; SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova nu există nici un raport juridic de reprezentare.

Consideră că intimatul nu a indicat temei legal în susținerea acțiunii sale de nulitate și n-a prezentat probe pertinente în acest sens, cu toate acestea instanța de apel a intervenit în raportul contractual dintre SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova anulând contractul nr. 92 din 05 septembrie 2007. Mai indică că decizia instanței de apel a fost adoptată și cu încălcarea normelor de drept procedural prevăzute de art. 239 și art. 240 alin. (1) CPC.

Reprezentanții recurentului SRL „Gonvaro-Con” – Pavel Postolache și Andrei Briceac, în ședința instanței de recurs, au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Reprezentantul recurentei Valentina Mihailova – Valentina Levițkaia, în ședința instanței de recurs, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurenta Valentina Mihailova fiind citat în mod legal despre locul, data și ora ședinței instanței de recurs nu s-a prezentat.

Reprezentantul intimatului Pavel Garaba – Ghenadie Vasluiian, în ședința instanței de recurs, a solicitat respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel.

Intimatul Pavel Garaba, în ședința instanței de recurs, a solicitat respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 414 alin. (1) CPC, neprezentarea în ședință de judecată a participantului la proces sau a reprezentantului, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea recursului.

Audiind părțile, studiind materialele dosarului Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din considerentele ce urmează.

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

După cum denotă actele cauzei la 15 septembrie 2004 între SRL „Gonvaro-Con” și Pavel Garaba a fost încheiat contractul nr. 24 cu privire la investițiile private în construcția blocului locativ cu apartamente de pe str. Alba Iulia (f. d. 20-21).

Conform prevederilor contractuale stipulate în acest contract, investitorul Pavel Garaba, cu capitalul său ia parte la construcția blocului locativ „D” din str. Alba Iulia, pentru construcția apartamentului nr. 8 (convențional) cu 3 odăi, cu suprafața de 105 m², etajul 4 din acest bloc locativ, costul aproximativ al apartamentului fiind estimat la 31500 dolari SUA, care urma a fi achitat în lei moldovenești.

Tot materialul probator și anume chitanțele anexate la dosar (f. d. 7-13), cât și certificatele întocmite de către SRL „Gonvaro-Con” (f. d. 135-136) atestă faptul că Pavel Garaba conform contractului nr. 24 din 15 septembrie 2004 a achitat pentru construcția apartamentului suma de 394147 lei, ce constituie aproximativ 32000 dolari SUA, astfel acoperind costul aproximativ a apartamentului stabilit conform prevederilor contractuale.

În cauză, s-a constatat de asemenea și faptul că drept urmare a precizării suprafeței apartamentului, care s-a stabilit a fi de 121,3 m², a creșterii prețurilor la materialele de construcție, cât și în urma efectuării unor lucrări suplimentare în vederea finisării apartamentului, dispoziții care au fost prevăzute la pct. pct. 2.1.2, 2.1.3 și 2.1.4 a contractului, costul total al apartamentului nr. 8 din str. Alba Iulia, 81/6 s-a stabilit de a fi 581067 lei, astfel Pavel Garaba urma să mai achite SRL „Gonvaro-Con” suma de 186920 lei.

Prin avizele de preîntâmpinare din 19 mai 2005, 15 mai 2007, rezultă că Pavel Garaba a fost preîntâmpinat despre necesitatea achitării respectiv a sumei de 6900 dolari SUA și de 4500 dolari SUA, prin urmare ultimul era în întârziere cu achitarea plăților, iar din ultimul aviz de preîntâmpinare (f. d. 115) reiese că Pavel Garaba a acumulat o datorie în mărime de 9650 dolari SUA și 5226 Euro, pe care ultimul prin recipisa din 20 iulie 2007 s-a obligat să o achite până la 10 august 2007 (f. d. 116).

Conform pct. 4.1 al contractului încheiat între SRL „Gonvaro-Con” și Pavel Garaba, antreprenorul general, la caz SRL „Gonvaro-Con”, dispunea de dreptul de a rezilia contractul în mod unilateral, în cazul nerespectării de către investitor a obligațiilor sale, comunicându-i în scris despre aceasta cu zece zile înainte de reziliere, iar plata transmisă de investitor urma a fi întoarsă în întregime.

Iar, conform prevederilor pct. 4.3 al contractului SRL „Gonvaro-Con” avea dreptul după rezilierea prezentului contract să transmită dreptul de investitor altei persoane fizice și juridice.

În acest context, instanța de recurs reține că SRL „Gonvaro-Con” la 20 august 2007, prin contractul nr. 92 cu privire la investițiile private în construcția blocului locativ cu apartamente de pe str. Alba Iulia (f. d. 24-25), transmite dreptul de investitor pentru construcția apartamentului nr. 8 cu 3 odăi din blocul locativ „D” de pe str. Alba Iulia Valentinei Mihailova, care, conform susținerilor directorului SRL „Gonvaro-Con”, ulterior a fost anulat, deși contractul de investiție cu Pavel Garaba nu era reziliat.

Sub acest aspect, se va reține și faptul că prin ultimul aviz (f. d. 115), lui Pavel Garaba, la 20 iulie 2007, i-a fost comunicat despre necesitatea achitării plăților pentru lucrările suplimentare, dar nu și preîntâmpinat despre faptul că în caz de neachitare a acestor plăți contractul va fi reziliat.

Cu toate acestea, printr-un ordin al directorului SRL „Gonvaro-Con” nr. 139 din 05 septembrie 2007 a fost dispusă în mod unilateral rezilierea contractului nr. 24 din 15 septembrie 2004 încheiat cu Pavel Garaba „Cu privire la investițiile private în construcția blocului locativ cu apartamente din str. Alba Iulia” cu rambursarea sumei depuse conform bonurilor de plată, drept temei fiind indicată cererea lui Pavel Garaba, pe când o astfel de cerere cu privire la rezilierea contractului din partea recurentului, la materialele dosarului lipsește, în aceeași zi fiind încheiat un alt contract de investiții cu Valentina Mihailova.

La caz, se stabilește că la 05 septembrie 2009 Pavel Garaba a depus o cerere către SRL „Gonvaro-Con”, prin care a solicitat ca apartamentul nr. 8 din blocul „D” de pe str. Alba Iulia să fie schimbat pe un alt apartament cu 2 odăi din str. Creangă, cu efectuarea recalculării mijloacelor bănești achitate, însă care nu a fost acceptată de conducerea SRL „Gonvaro-Con” și alt contract de investiție cu recurentul nu a fost încheiat, dar prin ordinul nr. 05/07 din 05 septembrie 2007, directorul SRL „Gonvaro-Con” a dispus transferarea lui Pavel Garaba din blocul locativ D, platoul 1 din str. Alba Iulia la platoul nr. 2 „Blocul locativ 2A, 2B” din str. Alba Iulia, cu toate că pentru un așa transfer investitorul Pavel Garaba nu a dat acordul, mai mult că acest ordin nici nu a fost adus la cunoștința ultimului.

În astfel de împrejurări, instanța de recurs conchide că SRL „Gonvaro-Con” a acționat în detrimentul investitorului Pavel Garaba și contrar dispozițiilor contractului nr. 24 din 15 septembrie 2004 încheiat cu acesta, unde pct. 6.2 direct indică că contractul poate fi completat și modificat prin acordul comun a ambelor părți, iar toate completările și modificările se efectuează în scris și se înregistrează în modul stabilit,

În asemenea împrejurări se atestă corectitudinea concluziilor instanței de apel că contractul nr. 92 încheiat la 05 septembrie 2007 între SRL „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova cu privire la investițiile private în construcția apartamentului nr.

8 din str. Alba Iulia, este lovit de nulitate prin prisma art. 231 alin. (1) Cod civil, or însăși faptul încheierii aceluiași contract cu același număr la 20 august 2007, ulterior reziliat și încheiat din nou la 05 septembrie 2007, vorbește despre o înțelegere dolosivă între părțile menționate.

Prin urmare, nu pot fi reținute susținerile recurenților cu referire la faptul că concluziile instanței de apel expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, deoarece acestea se combat prin constatările sus menționate.

Distinct de cele menționate se va remarca că argumentele invocate în recurs, în esența lor, sunt similare celor susținute în cadrul dezbaterilor judiciare și sunt expuse asupra circumstanțelor, cărora le-a fost dată o apreciere corespunzătoare de instanța de apel, având la bază cumulumul de dovezi administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural prevăzute de art. 130 CPC, astfel toate criticele formulate în recurs sunt nejustificate.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 419, art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Gonvaro-Con” și Valentina Mihailova.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 07 octombrie 2009 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Pavel Garaba împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gonvaro-Con” și Valentinei Mihailova cu privire la declararea nulității contractului de investiții.

Decizia este irevocabilă de la pronunțare.

Președintele ședinței, judecătorul

Anastasia Pascari

Judecătorii

Nicolae Clima

Valeriu Doagă

Tatiana Răducanu

Ala Cobăneanu