

DECIZIE

12 ianuarie 2011

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Novac
Galina Stratulat, Iulia Sîrcu,
Sveatoslav Moldovan, Tamara Chișcă-Doneva

examinînd în ședință publică recursul declarat de către societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Vasile Istrati în interesele lui Mihail Istrati împotriva societății pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” cu privire la obligarea transmiterii actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2010, prin care a fost admis apelul declarat de către Vasile Istrati în interesele lui Mihail Istrati, casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 09 noiembrie 2009 și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă

La data de 06 aprilie 2009, Istrati Vasile în interesele lui Istarti Mihail a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” cu privire la obligarea transmiterii actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că potrivit contractului investițional încheiat între părți, pârâtul urma să organizeze construcția apartamentului 6 din blocul locativ str. A. Doga 28/8 mun. Chișinău, să dea casa în exploatare, iar reclamantul s-a obligat să achite costul apartamentului .

Casa respectivă a fost dată în exploatare, reclamantul a recepționat apartamentul, însă pârâtul nu-i transmite actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate, deoarece pretinde achitarea suplimentară a sumei de 5510 dolari 50 cenți pentru o suprafață de 10,3 m.p., cu care a fost mărit apartamentul.

Consideră pretenția Agenției ilegală deoarece reclamantul a achitat deplin costul apartamentului, nu a solicitat majorarea suprafeței lui, această majorare este o urmare a erorilor admise la construcția blocului.

Solicită reclamantul, obligarea Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău transmiterea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 6 din str. A.Doga 28/8, mun. Chișinău, din motivul că în cazul dat au fost încălcate regulile și normele în construcții, consecințele căruia urmează a fi suportate de către pîrît și din contul acestuia. Totodată, consideră reclamantul că, pîrîtul s-a abătut de la contract și nici o clauză contractului nu prevede dreptul pîrîtului de a modifica condițiile contractului, iar apartamentul a fost recepționat conform actului de predare primire și la semnarea contractului nu a fost aprobat proiectul apartamentului.

Prin hotărîrea Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 09 noiembrie 2009, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2010, apelul declarat de către Vasile Istrati în interesele lui Mihail Istrati a fost admis, a fost casată hotărîrea primei instanțe și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea a fost admisă integral, fiind obligată Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău să transmită actele pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.6 din str. A. Doga 28/8, mun. Chișinău.

La data de 09 iulie 2010, societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

Recurentul societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” în motivarea recursului a indicat că instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea justă a litigiului și a aplicat și interpretat eronat normele dreptului material, fapt ce a dus la emiterea unei hotărîri ilegale și neîntemeiate. Astfel, a indicat recurenta instanța de apel obligînd societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” transmiterea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.6 din str. Andrei Doga 28/8, mun. Chișinău nu a luat în considerație faptul că la darea în exploatare a blocului locativ a fost perfectat dosarul tehnic și s-a constatat că apartamentul menționat are suprafața totală de 114,4 m.p., în cazul care se mărește proporțional prețul apartamentului, fapt despre care intimatul a fost informat. A mai invocat recurentul că contractul semnat între Agenție și intimat este unul nenumit, adică nu este prevăzut de lege (art. 667 alin.(3) Cod Civil).

Reprezentantul recurentului, societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău”, Margineanu Valentin, în ședința instanței de recurs, a susținut recursul înaintat, cerînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe pe care o consideră legală și întemeiată.

Intimatul Vasile Istrati în interesele lui Mihail Istrati și reprezentantul Garștea Nina, în ședința instanței de recurs, au cerut respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel pe care o consideră legală și întemeiată.

Audiind părțile, studiind materialele dosarului și argumentele cererii de recurs, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit, consideră că prima instanță a determinat definitiv 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, aplicând corect normele de drept material, și întemeiat a ajuns la concluzia cu privire la respingerea acțiunii lui Istrati Vasile în interesele lui Mihail Istrati ca fiind neîntemeiată.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit că la data de 05 iulie 2005 societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” și intimatul Istrati Mihail au

încheiat contractul investițional privind construcția spațiului locativ nr.A/D/5/06. Conform prevederilor contractului reclamantul a comandat și s-a obligat să achite, iar Agenția s-a obligat să construiască apartamentul nr.6 din str. A. Doga 28/8, mun. Chișinău, cu trei camere, etajul 2 cu suprafața totală de 103,1 m.p. Prețull apartamentului a fost calculat reieșind din prețul pentru 1 m.p. de suprafața totală de 535 dolari SUA raportat la suprafața menționată mai sus și a constituit 55159 dolari SUA (f.d. 5-8).

Conform pct. 5.7 al contractului dreptul de proprietate al beneficiarului asupra apartamentului plătit integral se perfectează de către Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău, în conformitate cu legislația în vigoare.

După cum atestă materialele cauzei reclamantul a achitat în termenii stabiliți de contract suma de 55159 dolari SUA, iar blocul din strada A. Doga 28/8 mun. Chișinău a fost construit și conform procesului verbal de recepție finală dat în exploatare la data de 20 mai 2008 cu înregistrarea ulterioară a procesului –verbal de recepție finală la Organul Cadastral Teritorial Chișinău.

La fel, este constatat, că la momentul semnării contractului, părțile au convenit la construirea unui apartament cu trei odăi și suprafețe auxiliare, existând doar schița de proiect pentru nivelul zero, și părțile nu au stipulat suprafețele concrete a fiecărei odăi, amplasarea bucătăriei, grupului sanitar și a altor încăperi auxiliare, iar la darea în exploatare a blocului locativ a fost perfectat dosarul tehnic și s-a constatat că apartamentul nr. 6 din str. A.Doga 28/8, mun. Chișinău are suprafață totală de 114,4 m.p., adica conform lucrărilor de proiectare suprafața apartamentului s-a mărit cu 10,1 m.p (f.d. 13), fapt despre care și a fost informat intimatul Mihail Istrati, totodată fiind informat și despre faptul majorării prețului apartamentului cu 5510,5 dolari SUA, prețul final fiind de 60669,5 dolari SUA (f.d. 17), iar diferența de preț urmînd a fi achitată pînă la data de 20 februarie 2009.

Conform procesului verbal privind predarea-primirea apartamentului nr. 6 din str. A. Doga 28/8 din 14 februarie 2008 pârâtul a predat, iar reprezentantul reclamantului a recepționat apartamentul cu suprafața de 114,4 m.p. fără a face careva obiecții referitor la suprafața apartamentului. (f.d. 14).

Însă, ulterior Istrati Vasile acționînd în interesele lui Mihail Istrati, nefiind de acord cu majorarea prețului contractului, a înaintat către Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău reclamație prin care solicită transmiterea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.6 din str. A.Doga 28/8, mun. Chișinău, motivînd prin faptul că dînșii au achitat suma prevăzută de contract în deplin volum, iar mărimea suprafeței reale a imobilului, în consecință majorarea prețului contractului constituie o modificare unilaterală a clauzelor contractuale, prin urmare este lovită de nulitate, totodată expunînd pretenții referitor la calitatea în construcții, respectarea normelor de construcție etc.

Prin urmare, argumentele cu referire la faptul că pârâtul nu a respectat normele și regulile de construcție, precum și că acțiunile sale vin în contradicție cu Legea privind calitatea în construcții, nu pot fi reținute de către instanța de recurs și se resping ca neîntemeiate, deoarece imobilul, fiind recepționat conform procesului verbal de recepție finală, corespunde normativelor în construcție.

Reieșind din materialul probator anexat la dosar, instanța de recurs consideră că prima instanță corect a estimat că contractul încheiat de părți este unul nenumit, reieșind din prevederile art. 667 al. 3 CC, conform căreia părțile pot încheia contracte care nu sunt prevăzute de lege (contracte nenumite) precum și contracte care conțin

elemente ale diferitor contracte prevăzute de lege (contracte complexe). Astfel, contractul încheiat de către părți are unele elemente din contractul de antrepriză și cel de prestări servicii.

Conform prevederilor art. 957 alin.(2) Cod Civil, recepționarea este o declarație prin care clientul acceptă lucrarea, cu sau fără rezerve.

Prin urmare, se atestă corectitudinea concluziei instanței de apel cu referire la faptul că, la data de 14 februarie 2008 reprezentantul intimatului a recepționat lucrarea cu o singură rezervă, lipsa pașapoartelor tehnice a contoarelor, iar în procesul-verbal de predare primire se stipulează că se transmite apartamentul nr. 6 cu suprafața de 114,4 m.p. și nu s-a făcut nici o obiecție sau rezervă vis-à-vis de suprafața mărită.

Astfel, conform art. 957 alin. (1) Cod Civil prevede că după executarea lucrării clientul este obligat să recepționeze lucrarea în modul, la locul și în termenii stabiliți de lege sau contract.

Conform prevederilor art. 958 alin.(1), viciile și abaterile constatate trebuie stipulate în actul de recepționare semnat de părți sau întocmit unilateral, în care se stabilește modul, condițiile și termenele de înlăturare a viciilor și a abaterilor constatate.

Raportând prevederile citate la caz, având în susținere și dispozițiile art.959 Cod Civil, care reglementează, că reclamațiile referitoare la viciile ascunse sau la abaterile de la condițiile contractului care nu au putut fi descoperite în momentul recepționării lucrării urmează a fi prezentate antreprenorului imediat după constatarea lor, Colegiul civil și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră că suprafața apartamentului nu prezintă un viciu ascuns, cu atât mai mult cât ea a fost prevăzută în procesul-verbal de predare-primire, iar intimatul la momentul recepționării apartamentului procurat nu a înaintat careva reclamații sau obiecții.

În context, se va remarca că în conformitate cu prevederile art. 774 alin.(3) Cod Civil, dacă vânzătorul predă o cantitate mai mare decât cea prevăzută în contract, cumpărătorul este în drept să preia bunul într-o astfel de cantitate, fiind obligat să plătească proporțional prețului stabilit în contract sau să preia numai cantitatea prevăzută în contract, iar surplusul să-l restituie din contul vânzătorului. Astfel, pârâtul a transmis, iar reclamantul conștient a primit (a recepționat) un bun mai bun decât cel comandat.

Conform art. 1389 alin. (1) Cod Civil persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptat) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț, sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

De altfel, corect a remarcat instanța de fond și faptul că reclamantul, care refuză să achite diferența dintre bunul pe care l-a primit și cel pe care l-a comandat, nu a achitat prețul deplin al apartamentului și, conform prevederilor pct. 1.1 și pct. 5.7. al contractului nu poate pretinde la perfectarea dreptului de proprietate asupra apartamentului, cu atât mai mult, că reclamantul nu a declarat că reziliază contractul.

În context, se va remarca că argumentul intimatului cu referire la faptul că imobilul construit nu corespunde regulilor și normelor în construcții, în special în ceea ce privește abaterea de la axa verticală a pereților (SNIP 3.03.01 -87 p. 7.90 tab. 34)

nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece conform procesului verbal de recepție finală, întocmit în corespundere cu prevederile legislației, în special a legii privind calitatea în construcții, a fost confirmată edificarea blocului conform normativelor în construcție. Cu atât mai mult, nu există nici o cerere sau obiecție cu privire la calitatea lucrărilor executate și la corespunderea acestor lucrări normativelor în construcție.

Prin urmare nu pot fi reținute argumentele instanței de apel cu referire la calitatea în construcții, combătute prin prisma art. 23-24 a Legii nr. 721 din 02 februarie 1996, deoarece acest fapt nu poate servi temei de admiterea acțiunii, reieșind din faptul că obiectul acțiunii este, transmiterea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate, dar nu și calitatea lucrărilor de construcție al apartamentului nr. 6 din str. A. Doga 28/8, mun. Chișinău.

În circumstanțele relatate, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, reține că concluziile primei instanțe, materializate prin hotărârea din 09 noiembrie 2009, sunt juste, având la bază cumulul de dovezi administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, conformă cerințelor art.130 din Codul de procedură civilă.

Instanța de apel însă, nu a dat o apreciere cuvenită probelor administrate pe dosarul în cauză, ceea ce a dus la adoptarea unei decizii neîntemeiate din care motive Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către societatea pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău”, de a casa integral deciziei instanței de apel și de a menține hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. art. 419, 445 lit. f) CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e

Se admite recursul declarat de către societății pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2010, și se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 09 noiembrie 2009, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Vasile Istrati în interesele lui Mihail Istarati împotriva societății pe acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” cu privire la obligarea transmiterii actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

Decizia este irevocabilă de la pronunțare.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Novac

Judecătorii

Galina Stratulat

Iulia Sîrcu

Sveatoslav Moldovan

Tamara Chișcă-Doneva