

DECIZIE

14 august 2013

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadi
Ion Corolevschi
Ion Vîlcov
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursurile declarate de Agenția „Apele Moldovei” și Societatea cu Răspunderea Limitată „Imobil și Siguranță”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspunderea Limitată „Stabilimobil” împotriva Societății cu Răspunderea Limitată „Imobil și Siguranță”, intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei” cu privire la constatarea faptelor cu valoarea juridică și interpretării contractului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 septembrie 2012, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Agenția „Apele Moldovei” și Societatea cu Răspunderea Limitată „Imobil și Siguranță” și menținută hotărârea Judecătoriei Botanica, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă:

La 20 aprilie 2012, Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Imobiliare „Imobil și Siguranță” SRL cu privire la încasarea datoriei în mărime de 7393882,4 lei.

Prin cererea scrisă din 08 mai 2012 Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL a solicitat introducerea în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei”.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 08 mai 2012, a fost admis demersul Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL și atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei”

Ulterior, la 17 mai 2012, reclamantul a depus o cerere suplimentară, prin care a redus pretențiile din acțiune ce țin de încasarea datoriei în mărime de 7 393 882,4 lei și a solicitat instanței doar de a se constata următoarele: a.) SRL „Stabilimobil” nu este succesorul în drepturi și obligații al S.C., Imobil și Siguranță” SRL, conform condițiilor Contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010; b.) Contradicțiile clauzelor din pct. 1.8 și 2.18 ale Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, se interpretează în favoarea pct. 2.18. a Contractului; c.) în pct. 1.4 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „riscuri aferente legate de executarea prezentului contract” se înțelege „cheltuielile necesare lucrărilor de construcții a

imobilelor”; d.) Sintagma „fără vicii juridice”, din pct. 1.5. al Contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, înseamnă: „fără complicații juridice de orice fel litigii, procese judiciare, liber de drepturile vreunui terț, cu îndeplinirea condițiilor legale de formă sau de conținut”; e.) În pct. 1.6 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „celor transmise administratorului fiduciar fără vicii juridice” se înțelege „cele 70 de apartamente indicate în pct. 1.5 al contractului”; f.) în pct.2.7 alineatul 9 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „și alte plăți aferente bunurilor” se înțelege „obligații pecuniare similare taxelor și impozitelor bunurilor transmise în administrare fiduciară”; g.) în pct.3.2 al tractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „în raporturile cu terții” se înțelege „investitorii care au contractat nemijlocit cu „Stabilimobil” SRL, în vederea construirii apartamentelor”; h.) în pct. 3.4 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „poartă răspundere în măsură egală față de terți” se înțelege „răspunderea solidară față de terții cu care nemijlocit a contractat „Stabilimobil” LR.L., în vederea construirii apartamentelor”; i.) în pct. 6.1 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „cooperare pentru onorarea acestor obligațiuni” se înțelege „posibilitatea investitorilor de a reîncheia contractele direct cu „Stabilimobil” în condițiile negociate cu acesta”; j.) pct. 6.2.1 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „Obligațiile scadent de plată a terților rezultate din contractele de investiție în construcția locuinței individuale cu care a contractat fiduciantul și care sunt transmise administratorului fiduciant fără vicii juridice conform actului de primire-predare din momentul semnării prezentului contract”, în coraborare cu sintagma din pct. 6.2.2 „fiduciantul este obligat de a cesiona administratorului fiduciar drepturile sale de creanță”, se înțelege în sensul că: „fiduciantul este obligat de a transmite administratorului fiduciar mijloacele bănești primite sau care urmau a fi primite de pe seama contractelor de investiție încheiate între fiduciant și investitori”; k.) în pct. 6.2.2 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „fiduciantul este obligat de a cesiona administratorului fiduciar drepturile sale de creanță obligația corelativă a căroră sunt executate de către administratorul fiduciar în temeiul prezentului contract”, în coroborare cu sintagma din pct.6.3 „administratorul fiduciar va onora obligațiile fiduciantului în măsura în care a fost informat, în condițiile prezentului contract” și sintagma din pct.6.5 „administratorul fiduciar este în drept de a prelua drepturile și obligațiile contractate de fiduciant în temeiul contractelor de investiții în construcția locuinței individuale”, se înțelege în sensul, că: „administratorul fiduciar va prelua obligațiile fiduciantului doar în cazul în care fiduciantul va transmite mijloacele bănești care se află în raport reciproc cu obligațiile date.

În motivarea cerințelor acțiunii reclamantul a invocat, că la data de 21 iulie 2010 SRL „Stabilimobil” a încheiat cu SRL „Imobil și Siguranță” contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41. Ulterior, pentru completarea contractului nr.41, între părți au fost încheiate Acordul adițional nr. 1 din data de 21 noiembrie 2010 și Acordul adițional nr.2 din data de 10 decembrie 2010. Toate, fiind mai târziu autentificate la notar și înregistrate la OCT conform contractului nr.41 din 21 iulie 2010 și Acordurilor adiționale, SRL „Stabilimobil” a preluat de la SRL „Imobil și

Siguranță” construcția sub forma de fundație a blocului P + 15, estimată la suma de 1296764,00 lei și s-a obligat, ca prin mijloacele bănești proprii, mijloacele bănești transmise de către SRL „Imobil și Siguranță” acumulate prin 70 de contracte de investiție în construcție, dar și atrase de la terțe persoane, să construiască și să dea în exploatare - 3 blocuri locative pe adresa mun. Chișinău, sector Botanica, str. Băcioii Noi 16/2, lotul de teren cu nr. cadastral 0100119245.

Susține că pe parcursul executării contractului nr.41 din 21 iulie 2010, între părți au apărut divergențe la interpretarea unor clauze contractuale și datorită acestor divergențe în interpretarea contractului mai mulți investitori care au încheiat contracte de investiție cu S.C., Imobil și Siguranță” SRL prejudiciază în mod continuu activitatea SRL „Stabilimobil” SRL.

Menționează că, că de clauzele mult prea abstracte ale contractului nr.41 din 21 iulie 2010, se folosește pârâul S.C.”Imobil și Siguranță” SRL și le comunică tuturor creditorilor săi că banii luați de către SRL „Imobil și Siguranță” urmează să fie întorși de către reclamantul SRL „Stabilimobil”.

Reclamantul a concretizat, că până la etapa actuală SRL „Imobil și Siguranță” nu a transmis către SRL „Stabilimobil” careva mijloace bănești și din această cauză consideră, că nu este posibil ca tot reclamantul să restituie creditorilor SRL „Imobil și Siguranță” mijloacele bănești care nu au fost primite, de către aceasta.

Mai indică că, în interpretarea contractului nr.41 din 21 iulie 2010, între părți apar divergențe privind următoarele sintagme și clauze: 1. este sau nu SRL „Stabilimobil” succesorul în drepturi și obligații al SRL „Imobil și Siguranță”? 2. În favoarea cărui punct trebuie interpretate contradicțiile dintre p.1.8 și 2.18 al contractului? 3. Ce se înțelege prin sintagma „riscuri aferente legate de executarea prezentului contract” din p.1.4 al contractului ? 4. Ce se înțelege prin sintagma „fără vicii juridice” din p.1.5 al contractului? 5. Ce se înțelege prin sintagma „celor transmise administratorului fiduciar fără vicii juridice” din p.1.6 al contractului? 6. Ce se înțelege prin sintagma și alte plăți aferente bunurilor” din p.2.7 alin.9 al contractului? 7. Ce se înțelege prin sintagma „în raporturile cu terții” din p.3.2 al contractului? 8. Ce se înțelege prin sintagma „poartă răspundere în măsură egală față de terți” din p.3.4 al contractului? 9. Ce se înțelege prin sintagma „cooperare pentru onorarea acestor obligațiuni” din p.6.1 al contractului? 10. Ce se înțelege prin sintagma „obligațiile scadente de plată a terților rezultate din contractele de investiție în construcția locuinței individuale cu care a contractat fiduciantul și care sunt transmise administratorului fiduciant fără vicii juridice, conform actului de primire-predare din momentul semnării prezentului contract” din p.6.2.1 al contractului? 11. Ce se înțelege prin sintagma „Fiduciantul este obligat de a cesa administratorului fiduciar drepturile sale de creanță obligația corelativă a cărora sunt executate de către administratorul fiduciar în temeiul prezentului contract” din p. 6.2.2 al contractului, în coroborare cu sintagma din p.6.3 „administratorul fiduciar va onora obligațiile fiduciantului în măsura în care a fost informat, în condițiile prezentului contract” și sintagma din p.6.5 „administratorul fiduciar este în drept de a prelua drepturile și obligațiile contractate de fiduciant în temeiul contractelor de investiții în construcția locuinței individuale”.

Consideră reclamantul că divergențele date pot fi interpretate astfel că SRL „Stabilimobil” nu este succesor în drepturi și obligații al SRL „Imobil și Siguranță”, deoarece potrivit art.70 al CPC al RM, sunt enumerate cazurile de succesiune în drepturile și obligațiile unei persoane și anume: deces, reorganizare, cesiune de

creanță, transfer de datorie, alte cazuri de abrogare, pe când SRL „Stabilimobil” nu se află în nici o poziție din cele specificate în art.70 CPC. Consideră că, între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” SRL nu a avut loc o reorganizare, fapt confirmat prin extrasele Camerei Înregistrării de Stat.

Susține că între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” nu a avut loc nici o cesiune de creanță sau transfer de datorie, din cauza faptului că nu există nici un act confirmativ, mai mult ca atât, contractul nr.41 din 21 iulie 2010 nu prevede între părți asemenea raporturi juridice. Toate acestea sunt confirmate de actele de revizie ale CCCEC din 06 mai 2011 și 26 decembrie 2011.

Conform prevederilor art.556 alin.(3) al Codului civil, cedentul este obligat să remită cesionarului actele aferente creanței și să-i pună la dispoziție informația necesară realizării ei, iar art.556 ilin.(5) al Codului civil prevede, că, cesiunea de creanță trebuie să fie încheiată în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut creanța cesionată. În cazul de față neespectarea prevederilor anterior enumerate, netransmiterea către SRL „Stabilimobil” a contractelor de investiție în construcție și necorespunderea formei autentice și Înregistrate la OCT a contractelor de investiție confirmă repetat, că între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” nu a avut loc nici o cesiune de creanță.

În conformitate cu prevederile art. 567 alin.(1) Cod civil, datoria poate fi preluată de către un terț, doar în temeiul unui contract cu creditorul, iar art.569 Cod civil prevede, că preluarea datoriei trebuie să fie încheiată în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut datoria. Pentru ca o preluare de datorie să existe între SRL „Stabilimobil” și toți investitorii SRL „Imobil și Siguranță”, era obligatoriu, ca fiecare dintre investitorii SRL „Imobil și Siguranță” SRL să dețină contracte de investiție în construcție nemijlocit cu SRL „Stabilimobil”, mai mult ca atât în conformitate cu prevederile art.40⁶ al Legii cadastrului bunurilor imobile, aceste contracte trebuiau să fie autentificate notarial și înregistrate la OCT.

Invocă că contradicțiile clauzelor din pct. 1.8 și 2.18 ale Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, se interpretează în favoarea pct. 2.18. a Contractului, deoarece pct. 1.2 al Contractului individualizează bunul imobil predat și anume, imobilul pe adresa Chișinău, sect. Botanica, str. Băcioii Noi, 16/2, reprezentând o construcție nefinisată, amplasată pe lotul de teren cu nr. cadastral 0100119245 cu suprafața de 0,6355 ha. Construcția nefinisată a fost predată prin act de transmitere-primire a obiectului nr. 07\07\07 din 28 iulie 2010 și reprezintă Fundația blocului P-15, celelalte două blocuri având procentul de finisare 0,00, adică nefiind începute nu au fost predate de către SRL „Imobil și Siguranță”. Valoarea fundației predate în administrare fiduciară conform actului de transmitere-primire a obiectului nr. 07\07\07 din 28 iulie 2010 constituia suma de 1 296 764 lei. Această fundație a fost și obiectul administrației fiduciare.

În conformitate cu art. 1056 alin. (1) Cod civil al RM, transmiterea patrimoniului în administrare fiduciară nu duce la trecerea dreptului de proprietate către administratorul fiduciar, respectiv atributele dreptului de proprietate nu sânt transmise în baza acestui contract. Astfel, S.C.„Imobil și Siguranță” SRL rămâne proprietar al fundației transmise către SRL „Stabilimobil”.

Conform pct. 2.18 al Contractului „ După finalizarea lucrărilor de construcție, administratorul fiduciar, și anume A.I. „Stabilimobil” SRL v-a asigura și realiza darea în exploatare a blocurilor locative cu obiective comerciale din str. Băcioii Noi,

16/2, mun. Chișinău, deținând calitatea de beneficiar precum și o va transmite Asociației Locatarilor.

Conform p. 1.8 al Contractului „beneficiar în condițiile prezentului contract este fondatorul administrării”, și anume, S.C. „Imobil și Siguranță” SRL.

Menționează că în urma, negocierilor între părți, la 10 decembrie 2010 a fost semnat Acordul adițional la Contract, prin care s-a introdus p.5.1.1. cu următorul text: „Administratorul fiduciar A.I. „Stabilimobil” SRL pentru administrarea bunurilor transmise va primi blocurile locative nr. 3,2,1 în proprietate privată”, prin același acord fiind anulat p. 1.7 al Contractului prin care „Transmiterea bunurilor în administrare fiduciară nu va atrage după sine transmiterea dreptului de proprietate în folosul fiduciarului. Însă părțile edificând aceste condiții contractuale, au omis de a se referi la p. 1.8 al Contractului, care este nul. După semnarea Acordului adițional nr.2 din 10 decembrie 2010 raportul juridic de administrare fiduciară nu mai este unul clasic, el devine un raport complicat cu elemente complimentare.

Art. 732 alin.(2) al Codului civil prevede, că în caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului.

Afirmă că A.I. „Stabilimobil” SRL în contractul de administrare fiduciară a fost cel care a contractat, fondatorul administrării fiduciare fiind S.C. „Imobil și Siguranță” SRL, iar potrivit art. 1056 alin.(4) Cod civil, administratorul fiduciar poate dispune de un imobil doar în cazurile prevăzute de lege sau de contractul de administrare fiduciară. Conform p.5.1.1. al Contractului introdus prin Acordul adițional la Contract nr. 1 din 23 noiembrie 2010 și nr. 2 din 10 decembrie 2010 prevede, că SRL „Stabilimobil” va primi blocurile locative nr. 3, 2, 1 în proprietate privată; iar p.1.3 al contractului introdus prin Acordul adițional la Contract nr.2 din 10 decembrie 2010 prevede, că administratorul fiduciar va asigura atragerea de investiții, va realiza continuarea construcției blocurilor locative cu obiective comerciale din str. Băcioii Noi, 16/2, mun. Chișinău, cu forța și mijloacele financiare proprii.

Consideră că în asemenea condiții, când atragerea investițiilor, continuarea construcției blocurilor locative cu obiective comerciale din str. Băcioii Noi, 16/2 se efectuează doar din mijloace proprii a SRL „Stabilimobil” și a investitorilor care au încheiat contracte de investire a capitalului privat în construcția apartamentului, primul construiește în proprietatea sa privată și a investitorilor cu care a contractat nemijlocit. Astfel, beneficiar în condițiile prezentului contract se consideră proprietarul bunului și anume A.I. „Stabilimobil” SRL.

În pct. 1.4 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „riscuri aferente legate de executarea prezentului contract” se înțelege „cheltuielile necesare lucrărilor de construcții a imobilelor”, din următoarele considerente: din toate circumstanțele executării contractului, cât și din conținutul acestuia se înțelege, că atât SRL „Imobil și Siguranță”, cât și SRL „Stabilimobil” aveau obligația comună de a investi mijloace bănești în construcția imobilelor. Într-adevăr SRL „Stabilimobil” și-a asumat angajamentul prioritar de a asigura atragerea mijloacelor bănești pentru construcția și darea în exploatare a imobilelor în conformitate cu p.1.3 al contractului, totuși SRL „Imobil și Siguranță” era obligată să transfere mijloacele bănești acumulate și/sau ce urmau a fi acumulate de la investitorii cu care a contractat în conformitate cu p.1.5, p.6.2.1, p.6.2.2. al

contractului. Alte raporturi juridice care nu sunt în legătură directă cu contractul nr.41 din 21 iulie 2010 nu pot fi luate în considerație ca riscuri aferente acestui contract, deoarece nu sunt în legătură de cauză. Luând în considerație p.5.2 al contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41, conform căruia „profitul obținut urma a fi împărțit între părți în raport de 50/50” și prevederile Codului civil privind „îmbogățirea fără justă cauză”, se poate deduce - obligația ambelor părți contractante – „Stabilimobil” SRL și „Imobil și Siguranță” SRL privind asumarea 50/50 a cheltuielilor necesare lucrărilor de construcție a imobilelor și nu o altor obligații. Prin noțiunea de riscuri aferente din p. 4 al contractului nu poate fi dedusă o solidaritate în obligații a „Stabilimobil” SRL și „Imobil și Siguranță” față de investitorii „Imobil și Siguranță”. Sintagma „tară vicii juridice”, din p. 1.5. al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, înseamnă: „fără complicații juridice de orice fel litigii, procese judiciare, liber de drepturile vreunui terț, cu îndeplinirea condițiilor legale de formă sau de conținut” din următoarele considerente: În conformitate cu prevederile art.764 al Codului civil, prin noțiunea „fără vicii de natură juridică” se înțelege „liber de drepturile unui terț asupra lui”.

Invocă că în conformitate cu art. 948 al Codului civil, este liber de vicii juridice cazul când nici un terț nu poate valorifica careva drepturi, pe când în p.1.6 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „celor transmise administratorului fiduciar fără vicii juridice” se înțelege „cele 70 de apartamente indicate în pct. 1.5 al contractului”, din următoarele considerente: conform art.728 Cod civil, clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract. Astfel, coroborând p. 1.5 cu p.1.6 al contractului și bazându-se strict pe faptul, că cele 70 de contracte de investiții încheiate între „Imobil și Siguranță” SRL și investitori, trebuie transmise fără vicii juridice fapt specificat în p.1.5, și astfel se deduce că contractele care sunt fără vicii juridice specificate în p.1.6 sunt aceleași contracte care se referă la cele 70 de apartamente indicate în p.1.5 al contractului.

În p.2.7 alineatul 9 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „și alte plăți aferente bunurilor” se înțelege „obligații pecuniare similare taxelor și impozitelor bunurilor transmise în administrare fiduciară”, deoarece în conformitate cu art.725 alin.2 al Cod civil, contractul se interpretează fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați. Astfel, din contextul p.2.7 alineat 9 al contractului și luând în considerație principiile de interpretare sistemică, adică a întregii clauze conchid, că prin sintagma „și alte plăți aferente bunurilor”, care este amplasată nemijlocit lângă noțiunile „taxe, impozite” din p.2.7 alineat 9 al contractului, se înțelege ca fiind similară sensului și naturii noțiunilor apropiate acesteia din p.2.7 alineat 9 al contractului „taxe și impozite”.

În p.3.2 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „în raporturile cu terții” se înțelege „investitorii care a contractat nemijlocit cu „Stabilimobil” SRL, în vederea construirii apartamentelor”, din următoarele considerente: conform art. 726 Cod civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe. Articolul 728 Cod civil prevede, că clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract. Astfel, reieșind de faptul, că în p.2.6 al contractului se prevede

împuternicirea „Stabilimobil” SRL de a încheia contracte de investiții cu terțe persoane în vederea finisării imobilelor, acesta va răspunde numai pentru obligațiile asumate în momentul preluării mijloacelor financiare, deci răspunde doar în fața terțelor persoane cu care a stabilit careva raporturi juridice în mod nemijlocit. Dat fiind faptul, că contractul nr.41 nu conține careva clauze privind cesiunea de creanță sau preluare de datorie, unicele raporturi ale „Stabilimobil” SRL în care aceasta își va asuma careva responsabilități față de terți, vor fi desfășurate strict cu investitorii cu care aceasta a contractat nemijlocit.

Prin urmare, consideră că prin sintagma „în aporturile cu terții” se înțelege „investitorii care au contractat nemijlocit cu SRL „Stabilimobil”, în vederea construirii apartamentelor”.

În p.3.4 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „poartă răspundere în măsură egală față de terți” se înțelege „răspunderea solidară față de terții cu care nemijlocit a contractat SRL „Stabilimobil”, în vederea construirii apartamentelor”, din următoarele considerente: conform art. 726 Cod civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe. Articolul 728 Cod civil prevede, că clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract.

Astfel, reieșind din faptul, că în p.2.6 al contractului se prevede împuternicirea „Stabilimobil” SRL de a încheia contracte de investiții cu terțe persoane în vederea finisării imobilelor, consideră că acesta va răspunde numai pentru obligațiile asumate în momentul preluării de la aceștia a mijloacelor financiare, și anume, răspunde doar în fața terțelor persoane cu care a stabilit careva raporturi juridice în mod nemijlocit. Luând în considerație faptul, că SRL „Stabilimobil” nu a preluat careva mijloace financiare acumulate de SRL „Imobil și Siguranță”, necătînd la obligația celui din urmă de a le preda conform p.6.2.1 și p.6.2.2, SRL „Stabilimobil” va fi liber de răspundere referitor la obligațiile SRȘ „Imobil și Siguranță” față de investitorii săi și va purta răspundere doar în fața investitorilor cu care nemijlocit a contractat.

Totodată, invocă că reieșind din faptul, că contractul nr.41 nu conține careva clauze privind cesiunea de creanță sau preluare de datorie, unicele raporturi ale SRL „Stabilimobil” în care aceasta își va asuma careva responsabilități față de terți, vor fi cele față de investitorii cu care aceasta a contractat nemijlocit.

În p. 6.1 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „cooperare pentru onorarea acestor obligațiuni” se înțelege posibilitatea investitorilor de a reîncheia contractele direct cu SRL „Stabilimobil” în condițiile negociate cu acesta, din următoarele considerente: reieșind din principiile bunei-credințe în raporturile contractuale dintre părți, cunoscând existența contractelor de investiții dintre SRL „Imobil și Siguranță” și cei 70 de investitori, în contract a fost prevăzută posibilitatea de reîncheiere a contractelor de investiții cu SRL „Stabilimobil” în condiții negociate pe fiecare caz în parte.

În p. 6.2.1 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „Obligațiile scadente de plată a terților rezultate din contractele de investiție în construcția locuinței individuale cu care a contractat fiduciantul și care sunt transmise administratorului fiduciant fără vicii juridice conform actului de primire-predare din momentul semnării prezentului contract”, în coroborare cu sintagma din p. 6.2.2 „fiduciantul este obligat de a cesiona

administratorului fiduciar drepturile sale de creanță”, se înțelege în sensul, că „fiduciantul este obligat de a transmite administratorului fiduciar mijloacele bănești primite sau care urmau a fi primite de pe seama contractelor de investiție încheiate între fiduciant și investitori”. Conform art. 726 Cod civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Susține că potrivit articolul 728 Cod civil prevede, că clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract, iar la etapa incipientă a negocierii contractului nr.41 din 21 iulie 2010, SRL „Imobil și Siguranță” a adus la cunoștință SRL „Stabilimobil” despre faptul existenței a 70 de investitori cu care aceasta a încheiat contracte de investiții. Astfel, s-a convenit între SRL „Imobil și Siguranță” SRL și SRL „Stabilimobil”, că toate mijloacele bănești care au fost și care urmau a fi acumulate de la cei 70 de investitori, trebuiau transmise integral către SRL „Stabilimobil”.

Prin urmare, invocă că clauza din p.6.2.2 conform căreia SRL „Imobil și Siguranță” este obligată să transmită SRL „Stabil Imobil” drepturile sale de creanță a reglementat situația descrisă anterior. Neținând cont de principiul bunei credințe în raporturi contractuale și de prevederile p.6.2.2 al contractului, SRL „Imobil și Siguranță” nu și-a onorat obligațiunile de transmitere a mijloacelor bănești acumulate nici față de SRL „Stabilimobil”, nici față de investitorii cu care nemijlocit a contractat.

Conform p.1.5 al Contractului „Administratorul fiduciar, SRL „Stabilimobil”, preia toate apartamentele nevândute de către fiduciant SRL „Imobil și Siguranță”, iar 70 de apartamente la care au fost încheiate contracte de către fiduciant vor fi transmise după semnarea contractului prezent în decurs de trei luni, în perioada dată fiduciantul v-a efectua toate acțiunile necesare pentru transmiterea contractelor fără vicii juridice, administratorului fiduciar. L-a transmiterea contractelor date se va Încheia act de primire - predare.

Conform p. 6.4 al Contractului, lista contractelor privind investițiile în construcția caselor de locuit, transmisă în administrare fiduciară în temeiul prezentului contract și în acordul adițional, însoțită de raportul financiar privind executarea obligațiilor de plată de către terții investitori și alte persoane se transmite în termen de 14 zile administratorului fiduciar în temeiul actului de predare-primire.

Insistă că din toate circumstanțele executării contractului, cât și din conținutul acestuia se înțelege, că atât SRL „Imobil și Siguranță”, cât și SRL „Stabilimobil” SRL aveau obligația comună de a investi mijloace bănești în construcția imobilelor. Într-adevăr SRL „Stabilimobil” și-a asumat angajamentul prioritar de a asigura atragerea mijloacelor bănești pentru construcția și darea în exploatare a imobilelor în conformitate cu p. 1.3 al contractului, totuși SRL „Imobil și Siguranță” era obligat să transfere mijloacele bănești acumulate și/sau ce urmau a fi acumulate de la investitorii cu care a contractat în conformitate cu p.1.5, p.6.2.1, p.6.2.2. al contractului. Mai mult ca atât, luând în considerație p.5.2 al contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41, conform căruia profitul obținut urma a fi împărțit între părți în raport de 50/50, însă până în prezent SRL „Imobil și Siguranță” nu a predat nici un contract din cele 70 conform p. 1.5 al Contractului. Mai mult ca atât, nu au fost transmise către SRL „Stabilimobil” documente contabile privind încasarea și utilizarea investițiilor primite de la persoane fizice, investitori ai SRL

„Imobil și Siguranță” în construcție, raportul financiar privind executarea obligațiilor, fapt confirmat prin Actul de constatare din 29 iulie 2011 încheiat între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” și Actului reviziei economico-financiare totale, efectuate la SRL „Imobil și Siguranță” de către Centrul pentru Combaterea Crimelor Economice și Corupției la solicitarea SRL „Stabilimobil” din 06 iunie 2011 și Actul reviziei economico-financiare totale efectuate la SRL „Stabilimobil” din 26 decembrie 2011.

În p. 6.2.2 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „Fiduciantul este obligat ce a cesiona administratorului fiduciar drepturile sale de creanță obligația corelativă a căroră sunt executate de către administratorul fiduciar în temeiul prezentului contract”, în coroborare cu sintagma din pct.6.3 „administratorul fiduciar va onora obligațiile fiduciantului în măsura în care a fost informat, în condițiile prezentului contract” și sintagma din pct.6.5 „administratorul fiduciar este în drept de a prelua drepturile și obligațiile contractate de fiduciant în temeiul contractelor de investiții în construcția locuinței individuale”, se înțelege în sensul că: „administratorul fiduciar va prelua obligațiile fiduciantului doar în cazul în care fiduciantul va transmite mijloacele bănești care se află în raport reciproc cu obligațiile date”, din următoarele considerente: conform art. 726 Cod civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe”. Articolul 728 Cod civil prevede, că clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract, iar reieșind din faptul, că în p.2.6 al contractului se prevede împuternicirea SRL „Stabilimobil” de a încheia contracte de investiții cu terțe persoane în vederea finisării imobilelor, acesta va răspunde numai pentru obligațiile asumate în momentul preluării mijloacelor financiare, și anume răspunde doar în fața terțelor persoane cu care a stabilit careva raporturi juridice în mod nemijlocit.

Consideră că este clar, că în contract a fost prevăzută situația în care SRL „Stabilimobil” SRL ar fi preluat obligațiile SRL „Imobil și Siguranță” față de investitorii săi, dar această preluare a obligațiilor a fost una condiționată. Pentru executarea de către SRL „Stabilimobil” a obligațiilor SRL „Imobil și Siguranță” față de investitorii săi, la rândul său SRL „Imobil și Siguranță” urma să îndeplinească următoarele condiții: transmiterea către SRL „Stabilimobil” a mijloacelor bănești acumulate de la investitori, transmiterea către SRL „Stabilimobil” a contractelor de investiție „fără vicii juridice”. Luând în considerație faptul, că SRL „Stabilimobil” nu a preluat careva mijloace financiare acumulate de SRL „Imobil și Siguranță”, necătfînd la obligația celui din urmă de a le preda conform p.6.2.1 și p.6.2.2, SRL „Stabilimobil” va fi liber de răspundere referitor la obligațiile SRL „Imobil și Siguranță” față de investitorii săi și poartă răspundere doar în fața investitorilor cu care nemijlocit a contractat.

Conform p. 6.5 al Contractului „Administratorul fiduciar este în drept de a prelua drepturile și obligațiile contractate de fiduciant cu investitorii săi în temeiul contractelor de investiții în construcția locuinței”, însă SRL „Stabilimobil” are doar dreptul nu și obligația de a prelua drepturile și obligațiile ce reiese din contractele investitorilor cu SRL „Imobil și Siguranță”. De acest drept, la dorință, SRL „Stabilimobil” s-ar putea folosi sau ar putea să nu doar dacă avea să fie respectat de către fiduciant p.1.5 al Contractului, dacă ar fi transmise contractele prin act de

predare-primire împreună cu raportul financiar privind investițiile acestora conform p.1.5 și 6.4 al Contractului, dacă contractele aveau să fie iară vicii juridice și dacă mijloacele bănești acumulate de către SRL „Imobil și Siguranță”, SRL de la investitori aveau să fie transmise către SRL „Stabilimobil”.

Mai mult ca atât, invocă că luând în considerație p.5.2 al contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41, conform căruia „profitul obținut urma a fi împărțit între părți în raport de 50/502 și prevederile Codului civil privind ”îmbogățirea fără justă cauză”, se poate de observat - obligația ambelor părți contractante – SRL „Stabilimobil” și SRL „Imobil și Siguranță” privind asumarea 50/50 a cheltuielilor necesare lucrărilor de construcție a imobilelor.

Conform p. 6.3 al Contractului, administratorul fiduciar va onora obligațiile fiduciantului în măsură în care a fost informat în condițiile prezentului contract”.

Afirmă reclamantul că SRL „Stabilimobil” nu a fost informată despre careva obligație, pe care la momentul de față SRL „Imobil și Siguranță” încearcă cu rea credință de a o pune neîntemeiat în seama Administratorului fiduciar – SRL „Stabilimobil”.

De asemenea, invocă că există probe incontestabile precum, că banii investitorilor SRL „Imobil și Siguranță” au dispărut în urma administrării neprofesionale a sumelor bănești investițiile persoanelor fizice. Sumele bănești investite de către persoanele fizice, destinate construcției au fost furate de către concubinul, directorului general și unicul fondator al SRL „Imobil și Siguranță” Ala Schimbător, Minin Ghenadie, care a sustras 7 936 585 lei. Pe cazul dat a fost intentat dosar penal, însă până în prezent persoana nu este găsită, fapte care au fost stabilite prin Actul reviziei economico-financiare totale, efectuate la SC„Imobil Siguranță” SRL din data de 06 mai 2011, de către Centrul pentru Combaterea Crimelor Organizate și Corupției, inclusiv răspunsul oficial al Direcției de Investire a Fraudelor.

Consideră că, doar în cazul în care SRL „Imobil și Siguranță” asuma obligațiile sale față de SRL „Stabilimobil”, cea din urma era obligată să preia toate obligațiile SRL „Imobil și Siguranță”, în caz contrar, SRL „Imobil și Siguranță” rămâne a fi responsabilă în față tuturor creditorilor săi.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 15 iulie 2012, a fost admisă cererea depusă de către SRL „Stabilimobil”, prin care s-a constatat faptul cu valoare juridică reieșită din Contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010 și anume, că:

a.) A.I., „Stabilimobil” SRL nu este succesorul în drepturi și obligații al S.C.„Imobil și Siguranță” SRL, conform condițiilor Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010.

b.) Contradicțiile clauzelor din pct. 1.8 și 2.18 ale Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, se interpretează în favoarea pct. 2.18. a Contractului,

c.) în pct. 1.4 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „riscuri aferente legate de executarea prezentului contract” se înțelege „cheltuielile necesare lucrărilor de construcții a imobilelor „.

d.) Sintagma „fără vicii juridice”, din pct. 1.5. al Contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21.07.2010, înseamnă: „fără complicații juridice de orice fel (litigii, procese judiciare), libere de drepturile vreunui terț, cu îndeplinirea condițiilor legale de formă sau de conținut”,

e.) în pct. 1.6 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „celor transmise administratorului fiduciar fără vicii juridice” se înțelege „cele 70 de apartamente indicate în pct. 1.5 al contractului”,

f.) în pct. 2.7 alineatul 9 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „și alte plăți aferente bunurilor” se înțelege „obligații pecuniare similare taxelor și impozitelor bunurilor transmise în administrare fiduciară”,

g.) în pct.3.2 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „în raporturile cu terții” se înțelege „investitorii care au contractat nemijlocit cu SRL „Stabilimobil”, în vederea construirii apartamentelor”,

h.) în pct.3.4 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „poartă răspundere în măsură egală față de terți” se înțelege „răspunderea solidară față de terții cu care nemijlocit a contractat SRL „Stabilimobil”, în vederea construirii apartamentelor”,

i.) în pct. 6.1 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „cooperare pentru onorarea acestor obligațiuni” se înțelege „posibilitatea investitorilor de a reîncheia contractele direct cu SRL „Stabilimobil” în condițiile negociate cu acesta”,

j.) în pct. 6.2.1 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „Obligațiile scadente de plată a terților rezultate din contractele de investiție în construcția locuinței individuale cu care a contractat fiduciantul și care sunt transmise administratorului fiduciant fără vicii juridice conform actului de primire-predare din momentul semnării prezentului contract”, în coroborare cu sintagma din pct. 6.2.2 „fiduciantul este obligat de a cesiona administratorului fiduciar drepturile sale de creanță”, se înțelege în sensul că: „fiduciantul este obligat de a transmite administratorului fiduciar mijloacele bănești primite sau care urmau a fi primite de pe seama contractelor de investiție încheiate între fiduciant și investitori”,

k.) în pct. 6.2.2 al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, prin sintagma „Fiduciantul este obligat de a cesiona administratorului fiduciar drepturile sale de creanță obligația corelativă a căroră sunt executate de către administratorul fiduciar în temeiul prezentului contract”, în coroborare cu sintagma din pct.6.3 „administratorul fiduciar va onora obligațiile fiduciantului în măsura în care a fost informat, în condițiile prezentului contract” și sintagma din pct.6.5 „administratorul fiduciar fost informat, în condițiile prezentului contract” și sintagma din pct.6.5. „administratorul fiduciar este în drept de a prelua drepturile și obligațiile contractante de fiduciant în temeiul contractelor de investiții în construcția locuinței individuale”, se înțelege în sensul că: „administratorul fiduciar va prelua obligațiile fiduciantului doar în cazul în care fiduciantul va transmite mijloacele bănești care se află în raport reciproc cu obligațiile date.

Totodată fost încasat de la SC „Imobil și Siguranța” SRL în beneficiul SRL „Stabilimobil” taxa de stat în mărime de 200 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 septembrie 2012, au fost respinse apelurile declarate de ÎS „Agenția Apele Moldovei” și SC „Imobil și Siguranța” SRL și menținută hotărârea primei instanțe.

La 17 octombrie 2012, Agenția „Apele Moldovei” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de

apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri sub formă de încheiere prin care cererea de chemare în judecată de a scoate de pe rol.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu hotărîrile judecătorești, considerîndu-le ilegale și neîntemeiate.

Susține că instanțele nu au stabilit cu certitudine pretențiile acțiunii și dacă prin micșorarea pretențiilor din acțiune SRL „Stabilimobil” a renunțat la pretenția cu privire la încasarea din contul SRL „Imobil și Siguranța” a sumei de 7393882,4 lei.

Consideră că concretizarea de către reclamanta A.I. „Stabilimobil” SRL a obiectului acțiunii din data de 20 aprilie 2012, prin șiretlicurile juridice invocate în cererea de concretizare a obiectului acțiunii depusă la 17 mai 2012 de avocatul Tănase Victor, în contextul circumstanțelor expuse, nu poate fi calificat din punct de vedere procesual, drept un renunț la capătul de cerere privind încasarea datoriei în mărime de 7 393 882, 4 lei, or, potrivit art.265 lit. c) CPC al RM, instanța judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care reclamantul a renunțat la acțiune, renunțul fiind admis de instanță. Contrar prevederilor legislației în vigoare instanța de judecată nu a elucidat aceste circumstanțe și nu a dat o soluție legală și întemeiată pe marginea lor.

Invocă că SRL „Stabilimobil” nerenunțând în modul stabilit de legislație de capătul de cerere privind încasarea de la SRL „Imobil și Siguranța” în beneficiul său a pretenției datoriei în mărime de 7 393 882, 4 lei, și în situația în care ambele instanțe judecătorești nu a elucidat și nu a dat o soluție legală pe această circumstanță drept urmare, reclamanta își rezervă pe viitor cerința de drept, și încasarea pretenției datoriei în mărime de 7 393 882, 4 lei.

La fel invocă că procedura specială de examinare a cauzelor în instanțele de judecată este expre; reglementată în capitolul XXIII CPC al RM. Potrivit art.279 (1) CPC al RM instanța judecătorească examinează în proceduri specială pricina cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică Categoriile de cauze privind constatarea faptelor care au valoare juridică sun expres reglementate în art.281 CPC al RM.

Consideră, că la caz, necesită o apreciere adecvată legislației din partea instanței de apel și faptul că cerința SRL „Stabilimobil” de constatare a faptului cu valoare juridică reieșită din Contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010, prin interpretarea clauzelor prezentului contract, nu se încadrează în categoria pricinilor prevăzute expres în art.281 CPC al RM, respectiv cerința în cauză nu este pasibilă de a fi examinată în procedură specială.

Procedura de interpretare a contractului aflat în circuitul civil este expre reglementată în capitolul VI al Codului Civil al RM. Potrivit art.725 (1) CC al RM contractul trebuie interpretat pe principii buneii-credințe. (2) Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literar și termenilor utilizați.

Susține că, din conținutul normei de drept citate, interpretarea contractului civil se efectuează la intenția comună a ambelor părți contractante.

De asemenea invocă că potrivit pct.9.5. al Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010 părțile sunt obligate să soluționeze toate litigiile pe cale tratativelor cu considerația intereselor ambelor părți. În cazul nesoluționări litigiilor pe cale amiabilă, ele urmează a fi examinate de către instanțele de judecată a RM.

Respectiva clauza contractuală atestă incontestabil faptul că părțile contractante urmau să soluționeze prealabil pe calea unor tratative toate litigiile aparente și izvorâte din contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010.

Invocă că potrivit art.267 lit. a) CPC al RM instanța judecătorească dispune scoaterea de pe rol a cererii de chemare în cazul în care reclamantul nu a nerespectat procedura, prevăzută de lege sau prin contractul părților de soluționare prealabilă a litigiului pe cale extrajudiciară. Or, materialele pricinii atestă incontestabil faptul că părțile contractante SRL „Stabilimobil” și SRL „Imobil și Siguranța” nu au soluționat în prealabil pretinsul litigiu cu privire la interpretarea clauzelor contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 2010.

Insistă că instanța judecătorească nu a stabilit care este obiectul distinct al pretinsului litigiu apărut între părțile contractante referitor la interpretarea clauzelor contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010.

Drept urmare, prin hotărârea contestată și pretinsă a fi emisă în numele legii, instanța judecătorească a legalizat în drept voința unilaterală a SRL „Stabilimobil” la interpretarea clauzelor contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010 în varianta solicitată de aceasta.

Iar prin soluția dată în hotărâre SRL „Stabilimobil” nu este succesorul în drepturi și obligații al SRL „Imobil și Siguranță” conform condițiilor Contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010, prin urmare, instanța judecătorească nu a soluționat problema și nu a nominalizat concret persoana responsabilă de executarea contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010.

Consideră că, SRL „Stabilimobil” prin cerința de constatare a faptului juridic, prin interpretarea clauzelor contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010, urmărește scopul final ieșirea din circuitul juridic al raportului contractual și atribuirea responsabilităților izvorâte din contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010 pe numele terțelor persoane, în speță autorității administrative de stat Agenției „Apele Moldovei”. Contrar prevederilor legislației în vigoare instanța de fond nu s-a expus asupra cerinței SRL „Stabilimobil” cu privire la recalcularea mărimii taxei de stat achitate, constatarea achitării taxei de stat în sumă mai mare decât cea prevăzută de legea și emiterea unei încheieri de restituire a acesteia.

Insistă că hotărârile judecătorești anularea cărora se solicită nu prezumă caracterul legal al unui proces echitabil și public garantat de art.6 Convenția Europeană pentru Apărare Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, nu prezumă respectarea întocmai a Constituției Republicii Moldova și a legislației naționale și internaționale la care Republica Moldova a aderat, nu prezumă respectarea întocmai a normelor dreptului procedural la examinarea pricinii, fapt ce denotă în esență caracterul vădit ilegal, abuziv, tendențios al actelor juridice de dispoziție contestate.

La data de 19 noiembrie 2012, SRL „Imobil și Siguranța” la fel a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingerea acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu hotărârile judecătorești, considerînd că instanța de apel cît și instanța de fond au interpretat eronat legea și anume prevederile art. 726 Cod civil, care indică că la interpretarea contractului se va

ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Susține că instanța de apel nu a luat în considerație circumstanțele și acțiunile precontractuale întreprinse de ambele părți, însă s-a limitat numai la cerințele intimatului și motivele invocate de ei.

De asemenea invocă că instanțele de apel și de fond au interpretat eronat prevederile art. 732 Cod civil, care stipulează că, neclaritățile din condițiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părții care le-a formulat. În caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului, însă în cazul dat contractul de administrare fiduciară nr. 41 din 21 iulie 2010 a fost formulat de către intimat, iar instanța de apel nu a luat în considerație cei 70 de investitori, care sînt aderenți la contractul de administrare fiduciară nr. 41 din 21 iulie 2010 și contractul dat urma a fi interpretat în favoarea lor.

Afirmă că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume prevederile art. 725 Cod civil, care indică expres că, contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

De asemenea nu au fost aplicate prevederile art. 727 a Codului civil, potrivit căruia, contractul produce nu numai efecte stipulate de către părți, dar și efecte care, conform naturii contractului, rezultă din lege, din uzanțe sau din principiul echității.

La fel invocă că, potrivit art. 731 Cod civil, clauzele contractului se referă numai la obiectul contractului, oricît de generali ar fi termenii folosiți în el, fapt care a dus la emiterea unei hotărîri ilegale, deoarece de fapt contractual nr. 41 din 21 iulie 2010 de administrare fiduciară, în urma interpretării condițiilor contractului de către instanța de fond și instanța de apel a devenit contract de donație, prin care SRL „Imobil și Siguranță” a donat SRL „Stabilimobil” construcția nefinisată din or. Chișinău str. Bacioii Noi 16/2.

Mai mult ca atît, indică că, instanța de apel a dat concluzia în decizia din 25 septembrie 2012 invocînd motivul legat de condiții precum că de către SRL „Imobil și Siguranță” nu le-a onorat.

Insistă că instanța de apel, cît și instanța de fond a invocat condițiile că SRL „Imobil și Siguranță” urma să transmită SRL „Stabilimobil” mijloacele bănești conform p.p.6.2.1 al contractului dat, însă nu le-a transmis, însă pretențiile în acest sens se examinează în Judecătoria Botanica și nu putea servi temei pentru interpretarea condițiilor contractului de administrare fiduciară din 21 iulie 2010 în favoarea SRL „Stabilimobil”.

La fel invocă că instanțele judecătorești nu au aplicat prevederile art. 572 Cod civil al Republicii Moldova în partea ce privește neexecutarea de către SRL „Stabilimobil” a prevederilor pct. 9.5 a contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010, prin care „părțile sînt obligate să soluționeze toate litigiile pe calea tratativelor cu considerația intereselor ambelor părți. În cazul nesoluționării litigiilor pe cale amiabilă, ele urmează a fi examinate de către instanțele de judecată”, însă doar în instanța de judecată, cînd au primit copia cererii de chemare în judecată au aflat despre pretențiile intimatului față de sintagmele

contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010, indicate în acțiune.

Consideră că în cazul dat intimatul evident a acționat cu rea voință față de condițiile contractului dat și nu a luat în considerație interesele ambelor părți, cum este stipulat în contract, or, dacă intimatul ar fi respectat condiția pct.9.5 a contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010 și ar fi negociat cu ei cerințele solicitate instanței, dînșii ar fi ajuns la careva înțelegeri în soluționarea pretențiilor menționate în acțiune.

La data de 05 februarie 2013, Agenția „Apele Moldovei” a depus recurs suplimentar și cu referire la prevederile art. 220 alin.(1) Cod civil și art. 217 alin.(1) Cod civil, indică că contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010 este lovit de nulitate absolută, deoarece contravine următoarelor prevederi legale imperative: art. 6 alin. (1) lit. d) al Legii nr. 121 din 04 mai 2007, privind administrarea și deetizarea proprietății publice prevede, care stabilește că în domeniul administrării proprietății publice, de competența Guvernului ține aprobarea listei bunurilor proprietate publică a statului, listei lucrărilor și serviciilor de interes public național propuse pentru concesiune sau pentru alte forme de parteneriat public-privat, precum și aprobarea condițiilor parteneriatului public-privat de interes național.

Potrivit art. 10 alin. (6) al aceleiași Legi, actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate, sînt lovite de nulitate absolută.

Susține că la caz, este vorba despre un lot de teren cu suprafața de 0.6355ha amplasat în mun. Chișinău, str. Băcioii Noi 16/2, proprietate publică a statului Republica Moldova, aflat în gestiunea întreprinderii de Stat „Asociația Interraională de Producție, Reparare și Exploatare din Chișinău, reorganizată ulterior în I.S. „Stațiunea Tehnologică pentru Irigare Chișinău”, fondator al căreia este Agenția „Apele Moldovei”.

Fără respectarea vreunor proceduri legale de implementare a unui parteneriat public-privat, la 05 iulie 2007 ÎS „Stațiunea Tehnologică pentru Irigare Chișinău” a încheiat un contract de colaborare cu SC „Imobil și Siguranță” SRL, obiectul căruia se rezumă la transmiterea în posesiune a lotului de teren, cu dreptul de construi. Beneficiul ÎS „Stațiunea Tehnologică pentru Irigare Chișinău” urma să fie clădirea unei grădinițe de copii dotată și echipată complet, precum și 282 m² din suprafața blocurilor locative ce urmau a fi construite de către SC „Imobil și Siguranță” SRL pe lotul de teren primit în folosință.

Ulterior, la 21 iulie 2010, SC „Imobil și Siguranță” SRL a încheiat un contract de administrare fiduciară cu SC „Stabilimobil2 SRL, prin care îi transmite bunurile imobile spre administrare, și anume construcția nefinisată a blocurilor locative și lotul de teren cu suprafața de 0.6355 ha care aparține statului Republica Moldova și este gestionat de către ÎS „Stațiunea Tehnologică pentru Irigare Chișinău”. Astfel, acest contract are ca obiect un bun imobil scos din circuitul civil - lotul de teren proprietate publică a statului. Ulterior, SC „Stabilimobil” SRL și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra blocurilor locative amplasate pe lotul de teren ce nu-i aparține.

Susține că hotărârile contestate contravin art. 731 al Codului civil, care prevede că, clauzele contractului se referă numai la obiectul contractului, oricât de generali ar

fi termenii folosiți în el. Urmând prevederile prezentului articol consideră că oricum nu ar fi interpretat instanțele de judecată contractul nr. 41 din 21 iulie 2010, ele urmau să țină cont de obiectul acestuia și anume la transmiterea bunurilor în administrare fiduciară ce urmau a fi administrate în interesul Fondatorului administrării SC „Imobil și Siguranță” SRL.

Cu referire la art. 1053 alin. (1) al Codului civil, care stabilește că prin contractul de administrare fiduciară, o parte (fondator al administrării, fiduciant) predă bunuri în administrare fiduciară celeilalte părți (administrator fiduciar, fiduciar), iar aceasta se obligă să administreze patrimoniul în interesul fondatorului administrării, indică că nici această normă nu este respectată, or blocurile locative transmise de către SC „Imobil și Siguranță” SRL către SC „Stabilimobil” SRL nu sunt nici de jure nici de facto administrate în interesul celei dintâi, ci sunt gestionate cu titlu de proprietar de către ultima. Totodată, SC „Stabilimobil” SRL a contopit patrimoniul primit în administrare cu propriul patrimoniu, ceea ce de asemenea contravine normelor imperative de drept (art. 1056 alin. (3) al Codului civil).

Consideră că contractul de administrare fiduciară încheiat de SC „Imobil și Siguranță” SRL și SC „Stabilimobil” SRL este unul simulat, deoarece din conținutul acestuia de fapt a fost încheiată o cesiune de creanță.

La data de 28 mai 2013, Statnic Tamara, Boicenco Oleg, Galușca Alexandr, Malachi Ion, Ciumaș Lilia, Leahu Zinaida, Mogîldea Iulia, Țapu Vasile, Antipin Lilia, la fel au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărîrilor judecătorești și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivare recursului au invocat dezacordul cu hotărîrile judecătorești, considerîndu-le ilegale și neîntemiate.

Susțin că instanțele judecătorești au soluționat problema drepturilor recurenților care nu au fost implicate în proces, or interesele recurenților depind de condițiile și interpretarea condițiilor contractului de administrare fiduciară nr. 41 din 21 iulie 2010, deoarece în baza acestui contract SRL „Stabilimobil” au fost transmise în proprietate de către SRL „Imobil și Siguranța” apartamentele care au fost construite din investițiile recurenților.

Invocă că conform contractelor de investiție și a actelor de reziliere a contractelor date, sumele investite în construcția apartamentului se restituie investitorului după atragerea altui investitor și din suma alocată de acesta.

Afirmă că în cazul dat apartamentele construite din sumele alocate de recurenți se află în proprietatea SRL „Stabilimobil”, din care considerente interesele recurenților depind de condițiile contractului de administrare fiduciară nr. 41 din 21 iulie 2010 și interpretarea lor.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Fiind investită cu acțiunea înaintată de SRL „Stabilimobil” împotriva SRL „Imoil și Siguranță”, intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei” și, având ca obiect al litigiului constatarea faptelor cu valoarea juridică și interpretării contractului de administrare, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, și admiterii acesteia, soluție care a fost menținută și de instanța de apel.

În susținerea temeiniciei concluziei date, instanțele de judecată s-au referit la prevederile art. art. 726, 728, 732 Cod Civil, concluzionând că SRL „Stabilimobil” nu este succesor în drepturi și obligații al SRL „Imobil și Siguranță”, deoarece între părți nu este prezentă nici o situație prevăzută de art. 70 al CPC și anume, nu a fost stabilit prin probe pertinente și concludente, că între părți a avut loc o reorganizare, cesiune de creanță, transfer de datorie sau alte cazuri de subrogare, motiv din acre și a considerat oportună la caz a da interpretare a unor clauze contractuale.

Instanța de recurs constată, însă, că fiind, la soluționarea pricinii, stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanțelor de judecată și soluția dată în sensul admiterii acțiunii sunt incorecte, fapt ce rezultă din interpretarea greșită a prevederilor legale ce reglementează condițiile interpretării contractului.

Conform art. 725 Cod civil, contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe, contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

Din sensul normei enunțate, rezultă că prin interpretarea contractului trebuie de înțeles operația logică prin intermediul căreia se determină conținutul contractului, și nu doar determinarea conținutului clauzelor incluse de către părți în contract ci și determinarea efectelor pe care le-a produs contractul. Interpretarea contractului constă în determinarea voinței părților și numai în lipsa acesteia se poate recurge la normele supletive sau la uzanțe, astfel interpretarea contractului se efectuează la intenția comună a ambelor părți.

La caz însă este cert că, părțile nu au soluționat prealabil pe calea unor tratative toate litigiile apărute și care reiesă din contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, condiție care a fost prevăzută și în contractul menționat, și anume în pct. 9.5, care direct indică că părțile sunt obligate să soluționeze toate litigiile pe calea tratativelor cu considerația intereselor ambelor părți.

Mai mult că, în acest sens instanței nu au fost prezentate probe pertinente care ar demonstra cu certitudine că la încheierea contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010 SRL „Imobil și Siguranță” a avut intenția ca contractul să aibă un anumit conținut.

Conform art. 726 Cod civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Conform art. 727 Cod civil, contractul produce nu numai efecte stipulate de către părți, dar și efecte care, conform naturii contractului, rezultă din lege, din uzanțe sau din principiul echității.

Potrivit art. 731 Cod civil, clauzele contractului se referă numai la obiectul contractului, oricît de generali ar fi termenii folosiți în el.

Contrar normelor citate, instanța de recurs constată că la examinarea pricinii în fond instanțele ierarhic inferioare nu au luat în considerație circumstanțele și acțiunile

precontractuale înreprinse de ambele părți, însă s-a limitat la argumentele și cerințele intimatului, cât și faptul că intimatul SRL „Stabilimobil” la depunerea acțiunii în judecată nu a respectat prevederile pct. 9.5 a contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, care direct indică că părțile sunt obligate să soluționeze toate litigiile pe calea tratativelor cu considerația intereselor ambelor părți. În cazul nesoluționării litigiilor pe calea amiabilă, ele urmează a fi examinate de către instanțe de judecată.

De altfel, în circumstanțele menționate, este evident că SRL „Stabilimobil” a acționat cu rea voință față de condițiile contractului de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, iar instanțele judecătorești nu a luat în considerație interesele ambelor părți prin prisma contractului, interpretarea căruia se solicită.

La caz, se constată și interpretarea eronată a prevederilor art. 732 Cod civil, care direct indică că, neclaritățile din condițiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părții care le-a formulat. În caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului.

Or, din actele cauzei rezultă că contractual de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010 a fost formulat de către SRL „Stabilimobil”, iar instanțele inferioare nu au luat în considerație cei 70 de investitori, care sunt aderați la contractul menționat, de altfel, în favoarea cărora urma a fi interpretat contractul menționat.

În această ordine de idei, reieșind din constatările relatate, instanța de recurs reține drept greșită soluția instanțelor de judecată ierarhic inferioare cu privire la temeinicia acțiunii, deoarece în speță nu au fost constatate temeiurile prevăzute la capitolul care reglementează condițiile interpretării contractului.

Cele relatate în ansamblu atestă temeinicia recursului declarat de către SRL „Imobil și Siguranța” și Agenția „Apele Moldovei” și indică la ilegalitatea hotărârilor de judecată a instanțelor ierarhic inferioare, fapt ce impune respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră că recursul declarat de Statnic Tamara, Boicenco Oleg, Galușca Alexandr, Malachi Ion, Ciumaș Lilia, Leahu Zinaida, Mogîldea Iulia, Țapu Vasile, Antipin Lilia urmează a fi respins ca depus de o persoană care nu este în drept să-l declare.

Or, potrivit art. 430 CPC, sînt în drept să declare recurs părțile și alți participanți la proces.

Din materialele cauzei rezultă că participanții la procesul în cauză sunt SRL „Stabilimobil”, SRL „Imobil și Siguranța” și Agenția „Apele Moldovei”, pe cînd recurenții Statnic Tamara, Boicenco Oleg, Galușca Alexandr, Malachi Ion, Ciumaș Lilia, Leahu Zinaida, Mogîldea Iulia, Țapu Vasile, Antipin Lilia nu au nici o calitate în cauza respectivă, astfel, nefiind participanți ai procesului.

Față de cele ce preced și fiind cert că circumstanțele pricinii au fost constatate de către instanțele de judecată ierarhic inferioare, nefiind necesară verificarea suplimentară a căror-va dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de respinge recursul declarat de Statnic Tamara, Boicenco Oleg, Galușca Alexandr, Malachi Ion,

Ciumaș Lilia, Leahu Zinaida, Mogîldea Iulia, Țapu Vasile, Antipin Lilia și de a admite recursurile declarate de către SRL „Imobil și Siguranța” și Agenția „Apele Moldovei”, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și a emite o nouă hotărâre prin care a respinge acțiunea înaintată de SRL „Stabilimobil” împotriva SRL „Imobil și Siguranța”, intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei” cu privire la constatarea faptelor cu valoarea juridică și interpretării contractului.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide :

Se respinge recursul declarat de Statnic Tamara, Boicenco Oleg, Galușca Alexandr, Malachi Ion, Ciumaș Lilia, Leahu Zinaida, Mogîldea Iulia, Țapu Vasile, Antipin Lilia.

Se admit recursurile declarate de către Agenția „Apele Moldovei” și Societatea cu Răspunderea Limitată „Imobil și Siguranța”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Comrat din 25 septembrie 2012 și hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 15 iunie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspunderea Limitată „Stabilimobil” împotriva Societății cu Răspunderea Limitată „Imobil și Siguranța”, intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei” cu privire la constatarea faptelor cu valoarea juridică și interpretării contractului și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge acțiunea Societății cu Răspunderea Limitată „Stabilimobil” împotriva Societății cu Răspunderea Limitată „Imobil și Siguranța”, intervenient accesoriu Agenția „Apele Moldovei” cu privire la constatarea faptelor cu valoarea juridică și interpretării contractului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Ion Corolevschi

Ion Vîlcov

Tamara Chișca-Doneva