

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău
Judecător: D. Sușchevici
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: A. Panov, A. Minciuna, M. Moraru

Dosarul nr. 2ra-801/16

DECIZIE

20 aprilie 2016

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Iulia Sîrcu
Tamara Chișca-Doneva, Nadejda Toma,
Vladimir Timofti, Ion Druță

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Finstroi-Invest”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Stavarachi Vera împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Finstroi-Invest” privind rezilierea contractului, rambursarea sumei și anularea clauzelor contractuale,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015, prin care a fost respins apelul declarat de SRL „Finstroi-Invest” și menținută hotărîrea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 03 iulie 2015,

c o n s t a t ă

La 22 decembrie 2014, Stavarachi Vera s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Finstroi-Invest” privind rezilierea contractului, rambursarea sumei și anularea clauzelor contractuale.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 12 ianuarie 2012, a semnat în calitate de beneficiar cu compania II „Tomailî-Argo” în calitate de executor, contractul nr. 21-3/04 de investiție în construcția bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 159 (str. T. Strișca 19/5). În baza contractului s-a obligat să achite suma de 51 480 euro în rate lunare (pînă la data de 25 a fiecărei luni) câte 1 020 euro (prima rată de 2 500 euro) pe perioada 12.01.2012 - 25.12.2014, iar executorul de a executa construcția bunului imobil și a transmite reclamantei apartamentul nr. 21 cu suprafața de 79,2 m.p., termenul limită de dare în exploatare; conform pct. 2.2.5 al contractului fiind trimestrul IV an 2013.

Indică reclamanta că, de nenumărate ori a vizitat viitoarea construcție, stabilind neonorarea de către executor a obligațiilor sale, prin lipsa lucrărilor la obiectul indicat. Adresările verbale la sediul executorului cu scopul de a afla motivele neefectuării lucrărilor în construcție aveau ca consecință lipsa explicațiilor, ceea ce a creat ferma convingere a imposibilității de a-și primi imobilul construit.

Ca rezultat, la data de 24 aprilie 2013, a înaintat o scrisoare executorului cu solicitarea de rambursare a surselor financiare investite, care a rămas fără răspuns.

Menționează reclamanta că, conform scrisorilor f/n din 05.08.2014 și nr. 15 din 06.10.2014 - primite de la pîrît „Finstroi – Invest” SRL, a fost informată că la data de 27 februarie 2014 între executor (ÎI „Tomailî - Argo,”) și SRL „Finstroi - Invest” cu acordul Serviciului de Informații și Securitate a RM a fost încheiat contractul de cesiune și transmitere a obiectului construcției prin care conform pct. 1.1 din contract SRL „Finstroi - Invest” a preluat construcția nefinisată din cinci clădiri care se află pe str. Grenoble 159 (str. Tudor Strișca, nr. 19/2,19/3,19/4,19/5,19/6) cu asumarea obligațiilor ce reies din contractele de investiții. Suplimentar, în scrisoarea din 06 octombrie 2014, pîrîtul a informat despre rezilierea în mod unilateral a contractului de investiție din motivul „nerespectării de către Stavarachi Vera a condițiilor pct.3.2.1 și capitolului IV al contractului”.

Consideră reclamanta că, contractul nr. 21-3/ 04 din 12.01.2012 de investiție în construcția bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Tudor Strișca, 19/5, urmează a fi reziliat, iar suma de 5 560 euro rambursată reclamantei.

Solicită reclamanta, admiterea acțiunii, rezilierea contractului nr. 21-3/04 din 12.01.2012 privind investirea în construcția bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 59 (str. Tudor Strișca, 19/5), rambursarea sumei de 5 560 euro și anularea prevederilor contractuale de la pct. 2.1.2 și 3.1.3 în partea privind „restituirea sumei achitate după încheierea unui nou contract cu un alt investitor cu efectuarea de plăți analogic investițiilor efectuate de beneficiar,, și a prevederii privind reținerea a 5% din suma achitată la rezilierea contractului.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 03 iulie 2015:

-S-au admis integral cerințele reclamantei Stavarachi Vera;

-S-a reziliat contractul nr. 21-3/04 din 12.01.2012 încheiat între Stavarachi Vera și ÎI „Tomailî-Argo” privind investirea în construcția bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 159 (str. Tudor Strișca, 19/5);

-S-a obligat „Finstroi-Invest” SRL să ramburseze lui Stavarachi Vera suma de 5 560 Euro, exprimați în lei moldovenești la data executării hotărîrii;

-S-au anulat prevederile contractului nr. 21-3/04 din 12.01.2012 încheiat între Stavarachi Vera și ÎI „Tomailî-Argo” privind investirea în construcția bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 159 (str. Tudor Strișca, 19/5) de la pct. 2.1.2 și 3.1.3 în partea „privind restituirea sumei achitate după încheierea unui nou contract cu un alt investitor cu efectuarea pe părți analogic investițiilor efectuate de beneficiar” și a prevederii privind „reținerea 5% din suma achitată la rezilierea contractului”;

-S-a încasat din contul „Finstroi-Invest” SRL în beneficiul lui Stavarachi Vera cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 3 000 lei, cît și taxa de stat achitată de reclamantă la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 150 lei, iar în total suma de 3 150 lei;

-S-a încasat din contul „Finstroi-Invest” SRL în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 3 021 lei 94 bani.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015, a fost respins apelul declarat de SRL „Finstroi-Invest” și menținută hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 03 iulie 2015.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 03 februarie 2016, în termenul prevăzut de lege, SRL „Finstroi-Invest” prin intermediul avocatului Țepordei Ghenadie (mandat nr. 0932022) a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii înaintate ca fiind neîntemeiată.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, recurentul a indicat că nu s-au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, instanța de apel a încărcat esențial și a aplicat eronat normele de drept material.

La 28 martie 2016, Stavarachi Vera a prezentat referință pe marginea recursului declarat, solicitând declararea acestuia inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 13 aprilie 2016, recursul a fost declarat admisibil.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referința prezentată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, „instanța, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs”.

Colegiul reține faptul că, decizia instanței de apel a fost adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material, fiind dată o apreciere arbitrală a probelor și circumstanțelor cauzei, motiv pentru care, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit, consideră că urmează a fi casată cu trimiterea pricinii la rejudecare din considerentele ce urmează:

Conform art. 117 alin. (1) și (2) CPC al RM „*Probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii. În calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea pricinii, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.*”

Conform art. 121 alin. (1) CPC al RM „*Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*”

Conform art. 130 alin. (1), (2) și (3) CPC al RM „*Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.*”

În conformitate cu art. 373 alin. (1) CPC, „*Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță*”.

Conform art. 373 alin. (4) CPC, „*Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei*”.

Colegiul reține că conform materialelor cauzei, la data de 12.01.2012, între ÎI „Tomailî-Argo”, în calitate de executor și Stavarachi Vera în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul nr. 21-3/04 de investiție în construcția bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 159 (str. T. Strișca 19/5), având ca obiect construirea unui apartament cu 3 odăi de 79,2 m.p. amplasat la et. 3. Termenul limită de construire a obiectului a fost stabilit în contract - nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2013. Totodată între părți a fost încheiat acordul adițional la contractul nr. 21-3/04 din 12.01.2012, potrivit căruia, în pct. 1 al acordului a fost specificată suma contractuală a bunului imobil în mărime de 51 480 euro, iar în pct. 2 a fost indicat graficul de achitare a apartamentului de către beneficiar.

La data de 24 aprilie 2013, invocând motivul neexecutării obligațiilor contractuale a ÎI „Tomailî-Argo” și faptul că ultimul nu a construit casa unde urma a fi amplasat apartamentul intinatei, Stavarachi Vera a înaintat o pretenție către ÎI „Tomailî-Argo” cu solicitarea de a i se restitui sursele financiare investite, care a rămas fără răspuns.

În acest sens, Colegiul menționează, că la data de 27 februarie 2014, între executorul ÎI „Tomailî-Argo”, și SRL „Finstroi-Invest”, a fost încheiat contractul de cesiune, înregistrat cu nr. 309 și a transmis obiectul construcției prin care conform pct. 1.1. din contract SRL „Finstroi-Invest” a preluat construcția nefinisată din cinci clădiri care se află pe str. Grenoble 159 (str. Tudor Strișca, nr. 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6) cu asumarea obligațiilor față de investitorii ÎI „Tomailî-Argo” care rezultă din contractele de investiții.

Ulterior, la data de 06.10.2014, SRL „Finstroi-Invest” a înaintat către Stavarachi Vera scrisoarea nr. 15, prin care a înștiințat-o despre rezilierea contractului nr. 29-5/04 din 29.04.2014 în mod unilateral. În răspunsul la scrisoarea nominalizată, intimata a solicitat rambursarea surselor financiare de la „Finstroi-Invest” SRL, investite în construcția apartamentului litigios, în sumă de 5 560 euro.

Colegiul reține faptul că, de către instanțele inferioare, justificat a fost stabilit că între ÎI „Tomailî-Argo” și Stavarachi Vera au existat raporturi obligatoriale prin care Stavarachi Vera și-a asumat obligația de a achita lunar prețul convenit pentru apartamentul specificat în acordul adițional la contractul nr. 21-3/04, iar ÎI „Tomailî-Argo”, de a executa lucrările de construcție a apartamentului și a transmite bunul imobil cu drept de proprietate beneficiarului și anume Verei Stavarachi nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2013.

Colegiul menționează și faptul că, instanțele inferioare justificat au ajuns la concluzia că ÎI „Tomailî-Argo” odată ce a transmis obiectul construcției nefinalizate recurentului SRL „Finstroi-Invest” prin contractul de cesiune din 27 februarie 2014, SRL „Finstroi-Invest” preluând construcția nefinisată, și-a asumat obligațiunile față de investitorii ÎI „Tomai-Argo”, preluând toate drepturile și obligațiile ÎI „Tomailî-Argo” față de investitori, inclusiv și față de intimata Stavarachi Vera, și respectiv urmează a le executa conform.

Tot odată, în această ordine de idei, Colegiul reține că instanța de apel a ajuns la concluzia, că ÎI „Tomailî-Argo” nu a executat lucrările stipulate în contract în termenul stabilit (după efectuarea ultimei plăți de către investitorul Stavarachi Vera), fără a administra careva probe pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența a circumstanțelor respective, importante pentru soluționarea justă a cazului supus judecării, și anume nerespectarea obligației de a executa lucrările de construcție a apartamentului care a servit temei pentru stoparea achitării ratelor de către Stavarachi Vera, stabilite prin contractul de investiții.

Conform art. 735 alin. (1) și alin. (2) Cod Civil al RM „(1) O parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. (2) Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului; c) neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.”

Conform art. 747 alin. (1) și alin. (2) Cod Civil al RM „(1) Rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. (2) La reziliere, art.734, 735, 737, 741–746 se aplică în modul corespunzător.”

Conform art. 602 alin. (2) Cod Civil al RM „Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.”

În acest context legal, Colegiul reține că, conform contractului nr. 21-3/04 de investiție în construcția bunului imobil, și anume, conform pct. 3.1.3., beneficiarul are dreptul în mod unilateral să rezilieze contractul în cazul în care executorul va încălca termenul de dare în exploatare a bunului imobil pe termen mai mare de 6 luni. Conform pct. 2.2.1 și 2.2.5 din contractul nominalizat mai sus, executorul este obligat să îndeplinească lucrările de construcție și instalare a

utilajului în bunul imobil cu darea în exploatare a acestuia și transmitere comisiei de primire nu mai târziu de trimestrul IV an. 2013.

În același timp, Colegiul reține că, în baza contractului de investiții litigios, intimata Stavarachi Vera s-a obligat să achite suma de 51 480 euro în rate lunare (până la data de 25 a fiecărei luni) câte 1 020 euro (prima rată de 2 500 euro) pe perioada 12.01.2012 - 25.12.2014, iar executorul, de a executa construcția bunului imobil și a transmite reclamantei apartamentul nr. 21 cu suprafața de 79,2 m.p., termenul limită de dare în exploatare; conform pct. 2.2.5 al contractului fiind trimestrul IV an 2013.

Astfel, Colegiu reține că Stavarachi Vera după semnarea respectivului contract, a achitat doar 3 rate lunare, adică doar trei luni după încheierea contractului, iar peste aproximativ un an de zile, adică la data de 24 aprilie 2013, a înaintat pretenția către executorul construcției cu solicitarea de rambursare a surselor financiare investite, adică, solicitând rezoluțiunea contractului.

În această ordine de idei, Colegiul reține că instanța de apel a constatat eronat în exclusivitate nerespectarea obligațiilor contractuale de către executorul ÎI „Tomailî-Argo” care au dus cu titlu de consecință la rezoluțiunea acestuia, fără a da apreciere corespunzătoare a faptului că și intimata Stavarachi Vera, fără a avea careva temeiuri legale justificate a încetat efectuarea plăților prevăzute de contractul de investiții, după scurgerea a doar 3 luni din data încheierii.

Conform art. 705 alin. (1) și alin. (2) Cod Civil al RM „(1) *Persoana obligată în baza unui contract sinalagmatic este în drept să refuze executarea propriei obligații în măsura în care cealaltă parte nu-și execută obligația corelativă dacă nu s-a obligat să execute prima sau dacă această obligație nu rezultă din lege sau din natura obligației. Dacă obligația trebuie executată față de mai multe persoane, se poate refuza executarea părții datorate uneia din aceste persoane pînă la executarea integrală a obligației corelative.*

(2) *Dacă una din părți a executat parțial obligația sa, nu se admite neexecutarea obligației corelative în măsura în care, în conformitate cu circumstanțele cazului, în special dacă partea neexecutată este ne semnificativă, aceasta ar fi inechitabil.*”

În acest sens, Colegiul reține că, instanța de apel urma să dea o apreciere conformă temeiniciei încetării executării obligației de achitare a ratelor de către investitor, prin prisma argumentelor acestuia că executorul a stopat executarea obligației de construcție, în situația în care la materialele dosarului lipsesc careva probe care ar demonstra faptul că executorul a stopat construcția după ce investitorul Stavarachi Vera a efectuat ultima plată.

Colegiul reține că, stabilirea respectivelor circumstanțe este strict necesară în speța din litigiu, în situația în care eventuale efecte ale rezoluțiunii sunt strâns legale de circumstanțele respective având efect nemijlocit și asupra clauzelor contractatului de investiții litigios, inclusiv prevederile de la pct. 2.1.2 și 3.1.3 în partea „privind restituirea sumei achitate după încheierea unui nou contract cu un alt investitor cu efectuarea pe părți analogic investițiilor efectuate de beneficiar” și a prevederii privind „reținerea 5% din suma achitată la rezilierea contractului”

în situația în care aceste clauze au fost anulate de către instanțele inferioare.

Astfel, Colegiul reține că instanța de apel, contrar prevederilor art. 241 alin. 5 CPC, a motivat defectuos actul de procedură contestat, și anume, nu a indicat motivele care au determinat concluziile acesteia și legea guvernantă, inclusiv probele prezentate de părți care urmau a fi apreciate de către instanță, cu expunerea asupra acestora în cadrul actului de procedură.

Având în vedere cele menționate, complexitatea respectivului litigiu datorită interconexiunii strânse a pretențiilor părților și având în vedere că erorile judiciare admise nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Finstroi-Invest” și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Finstroi-Invest”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015, emisă în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Stavarachi Vera împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Finstroi-Invest” privind rezilierea contractului, rambursarea sumei și anularea clauzelor contractuale, cu trimiterea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva

Nadejda Toma

Vladimir Timofti

Ion Druță