

Prima instanță: Judecătoria Botanica mun. Chișinău
Judecător: N. Șova
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: V. Pruteanu, L. Popova, A. Gavrilița

Dosarul nr. 2rac-361/16

ÎNCHEIERE

07 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Iulia Sîrcu
Mariana Pitic, Ion Druță

examinînd chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de către Întreprinderea Individuală „Binna-Balan”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Individuală „Binna-Balan” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Slavena-Lux” privind declararea nulității actelor juridice, obligarea efectuării rectificărilor în registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Întreprinderea Individuală „Binna-Balan” și menținută hotărîrea Judecătoria Botanica mun. Chișinău din 03 iulie 2015,

c o n s t a t ă

La 11 decembrie 2012, ÎI „Binna-Balan” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Slavena-Lux” privind rezilierea actului juridic. Pe parcursul examinării pricinii, la 19 noiembrie 2014 și 05 iunie 2015 ÎI „Binna-Balan” și-a concretizat cerințele, solicitînd declararea nulității contractului nr. 3220 din 18 iunie 2010 de vânzare-cumpărare terenul suprafața 0,9006 ha număr cadastral 0300301.472 autentificat notarial, cu repunerea în poziția inițială și obligarea de a restitui prestațiile primite în baza contractului; declararea nulității contractului din 01 decembrie 2011 de vânzare-cumpărare a construcției nefinalizate; declararea nulității contractului din 25 ianuarie 2012 de formare prin divizare a bunurilor imobile, terenul și construcției nefinalizată de pe teren cu încetarea proprietății pe cote-părți; obligarea efectuării rectificărilor în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

A indicat că, prin contractul nr. 3220 din 18 iunie 2010 autentificat notarial, a vîndut iar SRL „Slavena-Lux” a cumpărat 2/3 cotă-parte din terenul destinație agricolă număr cadastral 0300301.472 din mun. Bălți, str. N. Iorga suprafața 0,9006 ha. În rezultatul tranzacției cu SRL „Slavena-Lux” au devenit coproprietari a terenului. La încheierea contractului consimțămîntul a fost viciat prin eroare și dol și

urmează a fi declarat nul. Acțiunile și mijloacele dolosive ale SRL „Slavena-Lux” se confirmă prin înscrieri.

În perioada anterioară încheierii contractului, începând cu anul 1995 cu SRL „Slavena-Lux” au existat relații comerciale bazate pe încredere reciprocă între parteneri, din care considerente au convenit de comun acord la dezvoltarea unei afaceri comune prin construirea unui imobil comercial pe str. N. Iorga, mun. Bălți. Pentru realizarea acestui proiect comun, SRL „Slavena-Lux” a prezentat proiectul și alte acte prin care se confirmă intenția de a începe o colaborare, au fost întreprinse toate măsurile pentru demararea construcției centrului comercial. Însă SRL „Slavena-Lux” amîna de fiecare dată sub diferite pretexte semnarea unui contract de colaborare. După o perioadă în care proiectul cu privire la construcția centrului comercial a fost stopat, SRL „Slavena-Lux” motivînd că este în criză economică, a venit cu o altă propunere de a demara pe acest teren construcția unui nou obiect, a unei încăperi frigorifice și a prezentat proiect pe acest subiect, realizat la cererea SRL „Slavena-Lux” în decembrie 2009.

SRL „Slavena-Lux” pentru continuarea proiectului comun ce urma a fi pus în aplicare, a înaintat condiție de vînzare o parte din terenul deținut pe str. N. Iorga în mun. Bălți. Tot SRL „Slavena-Lux” invocînd că ambele întreprinderi au proiecte comune, a determinat vînzarea terenului din str. N. Iorga, mun. Bălți, afirmînd că prin vînzarea unei părți din teren ambele întreprinderi vor fi coproprietari, ce va duce mai ușor la atingerea scopului de dezvoltare a proiectului comun și încheierea unui contract de colaborare.

Astfel, a fost dusă în eroare și în scopul prosperării activității comune a vîndut 0,6004 ha la preț de 388 770,22 lei, valoare mult mai mică decît prețul normativ 979 149 lei estimat de OCT mun. Bălți și prețul de piață a terenului în acea perioadă. A efectuat din cont propriu și lucrări de construcție a imobilului pe întreaga suprafață a terenului care îi aparține cu drept de proprietate. Prin acceptarea ofertei pîrîtului de a colabora în scopul dezvoltării unei afaceri comune a acceptat și condițiile cerute de pîrît, iar prin prisma art. 682 și 683 Cod Civil, valabilitatea ofertei nu depinde de forma în care a fost făcută și oferta primită de destinatar nu poate fi revocată.

În 2011 la propunerea SRL „Slavena-Lux” au convenit de a separa terenul și construcția nefinalizată demarată pe acesta și a forma două bunuri separate. În scopul înregistrării separării terenului și a construcției nefinalizate au încheiat contractul de vînzare-cumpărare din 01 decembrie 2011, prin care a vîndut SRL „Slavena-Lux” suprafața de 1 728 m.p. din construcția nefinalizată de pe terenul număr cadastral 0300301.472 pentru 592 000 lei și contractul de vînzare-cumpărare din 01 decembrie 2011 prin care a răscumpărat de la SRL „Slavena-Lux” suprafața 0,0264 ha din terenul număr cadastral 0300301.472 pentru 17 096,64 lei. Fiind dus în eroare a vîndut pîrîtului construcția la prețul de 592 000 lei, care este mai mic decît valoarea de piață. La 25 ianuarie 2012 s-a încheiat contractul de formare prin divizare terenul și construcția nefinalizată din str. N. Iorga, mun. Bălți, cu încetarea proprietății pe cote-părți. În urma divizării terenului i-a revenit 0.3266 ha număr cadastral 0300301.500 și construcția nefinalizată de pe terenul dat, iar SRL „Slavena-Lux” i-a revenit suprafața 0,5740 ha număr cadastral 0300301.501 și construcția nefinalizată. Contractul din 25 ianuarie 2012 de formare prin divizare a terenului și construcției nefinalizate a fost încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a

profitat cealaltă parte și în temeiul art. 230 Cod civil, urmează a fi declarat nul de către instanța de judecată.

Pîrîtul profitînd de existența datoriei ÎI „Binna-Bălan” sub propunerea de a încheia o tranzacție de împăcare și a ajuta în relațiile cu creditorul străin, l-a determinat la încheierea contractului din 25 ianuarie 2012 cu încetarea proprietății comune pe cote-părți. Această situație financiară defavorabilă în care se afla întreprinderea a fost determinantă pentru încheierea actului juridic, astfel încît dacă nu s-ar fi aflat în asemenea împrejurări nu ar fi încheiat acest contract sau nu l-ar fi încheiat în asemenea condiții.

După divizarea terenului SRL „Slavena-Lux” a abandonat și proiectul de construcție a încăperii frigorifice. Astfel, nu s-a realizat și nu s-a atins scopul contractelor de vânzare-cumpărare.

La 26 octombrie 2012 SRL „Slavena-Lux” a expediat scrisoare prin care i-a comunicat că intenționează pe terenul ce îi aparține în proprietate, să construiască un imobil cu încăperi destinație comercială, depozite, oficii. Prin scrisoarea respectivă pîrîtul a înaintat și condiții de a oferi acordul în scris pentru obținerea certificatului de urbanism pentru continuarea construcției obiectului pe ambele terenuri, sau de a vinde terenul învecinat și construcția nefinisată de pe acesta, sau de a cumpăra terenul înregistrat după SRL „Slavena-Lux”, în caz contrar va înainta acțiune în judecată privind obligarea înlăturării obstacolelor în activitatea SRL „Slavena-Lux”. Nu va accepta astfel de condiții.

A mai indicat că potrivit raportului SRL „Naxin” nr. 1077/12/2790 din noiembrie 2012 de evaluare a imobilului, valoarea de piață a 90,06 ari din str. N. Iorga, mun. Bălți, la începutul anului 2009 constituia 7 204 800 lei. Astfel, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 18 iunie 2010 a fost încălcat art. 2 al Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pămîntului. A fost influențat și convins că scopul vânzării terenului este de a dezvolta o activitate comună, din acest motiv a vîndut terenul la un preț mai mic decît prețul de vânzare real. A fost prejudiciat și statul, nu s-a achitat impozitul cuvenit și legal în urma acestei tranzacții. Pîrîtul a făcut doar promisiuni la dezvoltarea unui proiect comun, a fost dus în eroare, iar pîrîtul a obținut terenul suprafața 0,6004 ha la un preț mic, îmbogățindu-se fără justă cauză. Declararea nulității contractelor încheiate prin utilizarea mijloacelor dolosive și viclene, este o sancțiune ce intervine în cazul în care la încheierea actului juridic nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de valabilitate a actului juridic.

Prin hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 03 iulie 2015, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată și tardivă, acțiunea depusă de ÎI „Binna-Balan” împotriva SRL „Slavena-Lux”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial mun. Bălți, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3220 din 18.06.2010, a contractului de vânzare-cumpărare a construcției nefinalizate din 01.12.2011 și a contractului din 25.01.2012 de formare prin divizare a terenului, obligarea efectuării rectificărilor și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016, s-a respins apelul declarat de ÎI „Binna-Balan” și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 03 iulie 2015.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 12 aprilie 2016, în termenul prevăzut

de lege, ÎI „Binna-Balan” prin intermediul avocatului Moloman Alexandru (mandat nr. 0938311) a declarat recurs, coplețindu-l la 26 iulie 2016. A solicitat recurentul casarea deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată concretizată înaintată de ÎI „Binna-Balan” împotriva SRL „Slavena-Lux” privind nulitatea actelor juridice.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, recurentul a indicat că decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept.

A mai invocat recurentul și faptul că, prima instanță nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei, menționând în acest sens că, la judecarea cauzei atât în prima instanță, cât și în cererea de apel înaintată a indicat faptul că între părțile din litigiu a existat o înțelegere cu privire la dezvoltarea unui proiect complex, a unei activități în comun cu privire la edificarea unui complex comercial cu destinație frigorifică.

A menționat recurentul și faptul că, momentul începerii curgerii termenului de prescripție este condiționat de acțiunile administratorului SRL „Slavena-Lux”, care a dus în eroare directorul ÎI „Binna-Balan”.

La 11 august 2016, SRL „Slavena-Lux” a prezentat referință pe marginea recursului declarat, solicitând declararea acestuia ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a RM consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC RM, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) al articolului menționat, prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că au fost aplicate eronat normele de drept material sau procedural, iar alin. (4) prevede că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC RM.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎI „Binna-Balan” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei contestate, ci a formulat critici ce se axează asupra fondului cauzei.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell vs Irlanda, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de ÎI „Binna-Balan” ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 433 lit. a), 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e

Recursul declarat de Întreprinderea Individuală „Binna-Balan” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Mariana Pitic

Ion Druță