

prima instanță: L. Ouș
instanța de apel: D. Manole, S. Arnăuț, E. Fistican

dosar nr. 2ra-1660/16

DECIZIE

28 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Doagă

Judecătorii Ala Cobăneanu, Iuliana Oprea, Oleg Sternioală, Galina Stratulat

examinînd recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Pojservice” și Manoli Angela, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cupeț Nineli împotriva Societății cu răspundere limitată „Pojservice”, Manoli Angela, intervenienții accesorii Societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității contractului de investiții și radierea notării din Registrul de stat al bunurilor imobile, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Cupeț Nineli, casată hotărîrea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 24 septembrie 2014, cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii

constată

La 11 septembrie 2012 Nineli Cupeț a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Pojservice”, Manoli Angela, intervenienții accesorii SA „Locuințe pentru Toți” și ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității contractului de investiții și radierea notării din Registrul de stat al bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 29 noiembrie 2005 Cupeț Nineli și SA „Locuințe pentru Toți” au încheiat contractul de investiție privind construcția spațiului locativ, prin care ultima s-a obligat să construiască blocul locativ din mun. Chișinău str. Ginta Latină 19/6 și să transmită în proprietatea reclamantei apartamentul nr. 9A cu trei odăi cu suprafața de 90 m.p. situat la etajul 9 al blocului.

În temeiul contractului de investiții Cupeț Nineli a achitat SA „Locuințe pentru Toți” suma de 9602 Euro.

La 12 iulie 2012 Cupeț Nineli s-a adresat organului cadastral în vederea notificării contractului de investiții, însă i-a fost refuzat pe motiv că asupra apartamentului nr. 9A din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău cu numărul cadastral 0100311.351.01 este notat un alt contract, încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela.

Indică că, SRL „Pojservice” și SA „Locuințe pentru Toți” anterior au încheiat un contract de societate civilă, prin care societatea pârîită după darea în exploatare a blocului de locuit urma să primească în proprietate unele apartamente. Însă, avînd în vedere că blocul locativ nu a fost dat în exploatare, rezultă că nici SRL „Pojservice” nu putea deține vreun drept de proprietate asupra apartamentelor și, implicit, nu era în drept să încheie contract de investiții cu o altă persoană.

În urma celor menționate, cere reclamanta declararea nulității contractului de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela; încuviințarea rectificării datelor din Registrul bunurilor imobile prin radierea notării contractului nr. 3/b din 03 aprilie 2007 și notarea contractului de investiții nr. 58/04-a din 29 noiembrie 2005 încheiat între SA „Locuințe pentru Toți” și Cupeț Nineli; încasarea în mod solidar din contul pârîiților a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 24 septembrie 2014, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2016, a fost admis apelul declarat de Cupeț Nineli, casată hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 24 septembrie 2014, cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere integrală a acțiunii; a fost constatată nulitatea absolută a contractului de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela cu încetarea efectului retroactiv din momentul încheierii și readucerea părților în poziția inițială; hotărîrea judecătorească servind drept temei pentru notarea contractului de investiții nr. 58/04-a din 29 noiembrie 2005 încheiat între SA „Locuințe pentru Toți” și Cupeț Nineli și pentru radierea din Registrul de stat al bunurilor imobile a notării contractului de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela.

La 16 mai 2016 SRL „Pojservice” și Manoli Angela au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2016 și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului au indicat că, instanța de apel a interpretat în mod eronat legea materială. Astfel, instanța eronat a constatat faptul că primirea apartamentelor de către SRL „Pojservice” este condiționată de darea în exploatare a blocului locativ, or atît SA „Locuințe pentru Toți”, cît și SRL „Pojservice” sunt ambele condiționate de acest factor.

Ambele părți a contractului de societate civilă au dreptul de a încheia contracte de investiții cu terțele persoane, adică sunt în egală măsură la colaborarea cu atragerea investitorilor în construirea blocului locativ din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău.

Conform listei încăperilor izolate a construcției de str. G. Latină 19/6 mun. Chișinău, întărită și semnată în baza contractului de societate civilă, apartamentul nr. 89 (9A) cu suprafața de 90 mp este repartizat lui Manoli Angela în temeiul contractului de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007, care urma să treacă în proprietatea beneficiarului după darea în exploatare a blocului și după achitarea prețului integral.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile din 09 septembrie 2014, bunul imobil amplasat în mun. Chișinău sec. Ciocana str. G. Latină 19/6 nr.89 aparține cu drept de proprietate SRL „Pojservice” în baza autorizației de construcție nr. 807 din 11 octombrie 2006, iar apartamentul nr. 9A (89) al blocului nr. 19/6 din str. Ginta Latină mun. Chișinău este notat că aparține cu drept de proprietate lui Angela Manoli, în baza contractului de investiție nr. 3/b din 03 aprilie 2007.

Conform legislației civile în vigoare, drepturile asupra imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare. Or, contractul de investiții încheiat cu Manoli Angela a fost notat la organul cadastral și, respectiv, a fost opozabil tuturor terților, inclusiv față de contractul de investiții din 29 noiembrie 2005 încheiat între SA ”Locuințe pentru Toți” și Cupeț Nineli, care nu a fost notat în Registrul bunurilor imobile.

Art. 214 Cod civil stabilește că, actul juridic ce are obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Astfel, Cupeț Nineli era obligată să notifice organul cadastral în baza art. 498 Cod civil, care prevede că notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registru.

Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părți, cît și față de terți prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dinte părți.

În așa mod, apartamentul nr. 9A (89) din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău aparține cu drept de proprietate Angelei Manoli și nu există nici un temei juridic pentru satisfacerea pretenției înaintată de Cupeț Nineli privind declararea nulă a contractului de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela, cu radierea notării din Registrul bunurilor imobile, or dreptul de proprietate asupra imobilelor cu destinație locativă se consideră dobîndit din momentul înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile.

Instanța de apel eronat a invocat prevederile art. 40/6 al Legii cadastrului bunurilor imobile, introdus prin Legea nr. 164 din 09 iulie 2008, în vigoare din 29 iulie 2008, deci după încheierea contractului de investiții încheiat cu Nineli

Cupeț. Prin urmare, obligația de a nota în Registrul bunurilor imobile a unui astfel de contract la momentul încheierii acestuia nu era prevăzută de lege. Însă, prevederile art. 214 din Codul civil erau în vigoare la data încheierii contractului de investiții încheiat între SA "Locuințe pentru Toți" și Cupeț Nineli, care expres indică că actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează a fi înregistrat în modul stabilit prin lege.

La constatarea nulității actului juridic ce contravine legii urmează de reținut că, prin actul juridic ce contravine legii se va înțelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legii, dar și cel încheiat cu nerespectarea prevederilor fixate în actele normative subordonate legii.

Or, contractul de investiții contestat prin prezenta acțiune corespunde condițiilor de fond și de formă prevăzute de lege și nu poate fi tratat ca un act juridic ce contravine legii.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că, copia deciziei instanței de apel din 02 februarie 2016 a fost expediată în adresa părților la 21 martie 2016 (f.d. 122, vol. II). În circumstanțele date, rezultă că recurenții au declarat recursul în termen, la 16 mai 2016.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel din considerentele ce urmează.

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

Materialele cauzei atestă faptul că, la 29 noiembrie 2005 Cupeț Nineli a încheiat cu SA „Locuințe pentru Toți” contractul de investire nr. 58/04-a privind construcția spațiului locativ, prin care societatea s-a obligat de a organiza și finanța construirea blocului locativ și de a transmite în proprietatea reclamantei-intimat imobilul din mun. Chișinău str. Ginta Latină bloc nr. 19/5 ap. 9A cu 3 camere, etajul 9, cu suprafața totală de 90 mp (f.d. 5-9, vol. I).

La 01 decembrie 2005 și 05 septembrie 2006 Cupeț Nineli a achitat SA „Locuințe pentru Toți” prețul imobilului de 135 000 lei și 11 386 lei (f.d. 10, vol. I).

La fel s-a stabilit că, la 03 aprilie 2007 SRL „Pojservice” și Manoli Angela au încheiat contractul de investire nr. 3/b privind construcția spațiului locativ, prin care societatea s-a obligat de a organiza și finanța construirea blocului locativ și de a transmite în proprietatea beneficiarului imobilul din mun. Chișinău str. Ginta Latină bloc 19/6 nr. 89 cu 3 camere, etajul 9, suprafața totală de 90 mp (f.d. 55-57, vol. I).

Blocului locativ din str. Ginta Latină nr. 19/5 mun. Chișinău i-a fost atribuită o nouă adresă - str. Ginta Latină nr. 19/6 mun. Chișinău (f.d. 14), iar conform Listei încăperilor izolate a construcției din str. G. Latină 19/6, semnate între SA „Locuințe pentru Toți” și SRL „Pojservice” (f.d. 63, 66, vol. I), rezultă că ap. 89 și ap. 9A cu suprafața de 90 mp din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău este unul și același apartament, deși a fost atribuit în baza a 2 contracte de investire diferite și încheiate între părți diferite.

Prin acțiunea înaintată reclamanta-intimat Cupeț Nineli invocă nulitatea absolută a contractului de investire nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela, or acesta fiind încheiat ulterior contractului de investire din 29 noiembrie 2005 și pentru același imobil – ap. 89 (9A) din str. Ginta Latină nr. 19/6 mun. Chișinău, cu suprafața totală de 90 mp, de la etajul 9 al blocului.

Colegiul mai atestă că, la 24 august 2005 SA „Locuințe pentru Toți” și SRL „Pojservice” au încheiat contract de societate civilă, prin care părțile au convenit la colaborarea în vederea construirii blocului locativ din mun. Chișinău str. Ginta Latină 19/5 (ulterior atribuită adresa - str. Ginta Latină 19/6) (f.d.58-61, vol. I).

Conform pct. 2.4.3. al contractului, părțile au convenit ca după confirmarea dreptului de terminare a imobilului pentru a fi dat în exploatare, SRL „Pojservice” va avea dreptul să primească în proprietate conform actului de primire-predare - 8% din totalul apartamentelor din blocul locativ construit.

La fel, din pct. 2.4.4. al contractului rezultă că, după finisarea construcției și darea în exploatare a imobilului, în baza hotărîrii Comisiei de recepție finală, SRL „Pojservice” va avea dreptul să legalizeze dreptul de proprietate asupra 8% din apartamentele blocului de locuit, prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile la organul cadastral a dreptului de proprietate asupra apartamentelor după SRL „Pojservice” sau după terțe persoane cărora societatea le va cesiona dreptul de a deveni proprietar al unui sau mai multe apartamente.

Deci, din contractul de societate civilă din 24 august 2005 rezultă că SRL „Pojservice” era în drept doar de a-și cesiona dreptul de proprietate asupra apartamentelor (ce urma să-i revină - 8%) și doar după finisarea și darea în exploatare a blocului locativ, dar nu și investită cu dreptul de a încheia contracte de investire în construcția blocului. Mai mult ca atât, gradul de finisare al blocul locativ din litigiu constituie la moment 61% (f.d. 209, vol. I).

În circumstanțele date, instanța de apel corect a ajuns la concluzia că SRL „Pojservice” la situația din 03 aprilie 2007 nu era împuternicită și nu avea vreun temei legal (inclusiv contractual) de a încheia cu Manoli Angela contractul de investire nr. 3/b.

Conform pct. 2.3.1. din contractul de societate civilă rezultă că, SRL „Pojservice” s-a obligat de a pune la dispoziția SA „Locuințe pentru Toți” pentru construcția blocului locativ - lotul de teren din mun. Chișinău str. Ginta Latină

19/5 (19/6), cu suprafața de 33 ari, atribuit primului prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 5/9-8 din 30 ianuarie 2003.

Cedarea dreptului de folosință asupra terenului de către SRL „Pojservice” se confirmă și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 209, vol. I) și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren de la f.d. 61, vol. II, din care rezultă că terenul cu numărul cadastral 0100311.351, pe care este amplasată construcția cu numărul cadastral 0100311.351.01, aparține administrației publice locale și a fost transmis SRL „Pojservice” în folosință.

Avînd în vedere că dreptul de proprietate urma să fie dobîndit de SRL „Pojservice” doar după finisarea și darea în exploatare a blocului locativ litigios, posesia și folosința societății recurente asupra terenului din mun. Chișinău str. Ginta Latină 19/6 (19/5), pe care a și fost edificată construcția, nu i-a instituit *de iure* dreptul de a încheia cu terța persoană contract de investire în construcția spațiului locativ, or exercitarea dreptului de dispoziție (ca atribut al dreptului de proprietate) constituie o prerogativă exclusivă a proprietarului, circumstanță ce-l deosebește esențial de alți posesori titulari.

Colegiul mai relevă că, dreptul de proprietate a SRL „Pojservice” asupra unei cote-părți din imobil a fost recunoscut ulterior.

Astfel, prin hotărîrea Curții de Apel Economice din 04 martie 2011, a fost intentat procesul de insolabilitate față de SA „Locuințe pentru Toți”.

Prin hotărîrea Adunării grupului de lucru, ales din rîndul investitorilor SA „Locuințe pentru Toți” care au încheiat contracte de investiții pentru construcția încăperilor locative și nelocative din blocul din str. Ginta Latină 19/5 (19/6) mun. Chișinău, a fost dat acordul de a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile după SRL „Pojservice” blocul locativ nefinisat din str. Ginta Latină 19/5 (19/6).

Prin hotărîrea Adunării comitetului investitorilor SA „Locuințe pentru Toți”, s-au aprobat contractele de investiții dintre SRL „Pojservice” și investitorii blocului nefinisat din str. Ginta Latină 19/6 și stabilirea perioadei de încheiere a contractelor pe parcursul anului 2011.

Prin actul de transmitere din 31 ianuarie 2011, semnat de administratorul provizoriu al SA „Locuințe pentru Toți” - Daniela Ciobanu și directorul SRL „Pojservice” - Tudos Vasile, primul a transmis ultimului lucrările de construcție a blocului locativ cu parcări din str. Ginta Latină nr. 19/6, construcție cu gradul de finisare 61%.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2012, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 13 martie 2013, a fost admisă acțiunea SRL „Pojservice” și au fost anulate înscrierile efectuate în Registrul bunurilor imobile la 16 iulie 2012 asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100311.351.01 a SA „Locuințe pentru Toți” și restabilirea înscrisului anterior cu numărul cadastral 1002600040586 (f.d. 81-84, vol. I, f.d. 95-101, vol.II).

Astfel, instanța de apel corect a indicat că dreptul de proprietate al SRL „Pojservice” asupra construcției din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău a fost dobîndit după intentarea procesului de insolabilitate față de SA „Locuințe

pentru Toți”, ca rezultat al adoptării deciziei Curții Supreme de Justiție din 13 martie 2013. Respectiv, SRL „Pojservice” la situația din 03 aprilie 2007 nu dispunea de dreptul de dispoziție (care constituie un atribut exclusiv al proprietarului) de a încheia cu Manoli Angela contractul de investiție.

Mai mult ca atât, conform art. 40⁴ alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile (în redacția Legii nr. 52 din 09 martie 2006, cu modificările ulterioare), înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept, în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, al autorizației pentru construcție și al avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

Conform art. 206 alin. (2) și (3) Cod civil, obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa. Pot constitui obiect al actului juridic și bunurile viitoare.

Din sensul acestei norme de drept rezultă că obiectul actului juridic este o condiție de valabilitate a acestuia și ca un act juridic să fie valabil este necesar ca obiectul contractului să existe, raportul obligațional realizându-se doar atunci când el ține de un bun ce există la momentul încheierii actului.

Raportînd norma dată la raportul juridic litigios rezultă că, obiectul contractului de investire din 03 aprilie 2007 (apartamentul nr. 89 (9A) din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău) - nu aparținea SRL „Pojservice”, respectiv acesta nu putea dispune de imobil după bunul său plac, iar cu titlu de consecință – survine nulitatea actului juridic încheiat.

Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de Codul civil (nulitate absolută). Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual sau poate fi invocată din oficiu de instanța de judecată.

Conform art. 220 al. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Or, norma acestui alineat prevede că nulitatea actului juridic constituie o sancțiune ce intervine în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu au fost respectate dispozițiile legale cu privire la condițiile de valabilitate a actului juridic. Totodată, în această normă se consacră principiul legalității și a cărui finalitate este respectarea prevederilor legii.

În circumstanțele date, instanța de apel corect a ajuns la concluzia privind nulitatea absolută a contractului de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela, în situația în care acesta a fost contractat fără a fi respectate condițiile de valabilitate a acestuia ce ține de obiectul convenției și încheiat în afara clauzelor stabilite prin contractul de societate civilă încheiat cu SA „Locuințe pentru Toți” la 24 august 2005.

Sunt irelevante și argumentele recurenților precum că Nineli Cupeț nu era în drept de a contesta contractul de investiții nr. 3/b din 03 aprilie 2007, în situația

în care nu era parte la acesta. Or, conform art. 217 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual.

Instanța de apel just a stabilit interesul născut și actul al reclamantei-intimat, în situația în care SRL „Pojservice” a contractat cu Manoli Angela apartamentul care anterior a constituit obiectul unui alt contract de investire - din 29 noiembrie 2005 încheiat între SA „Locuințe pentru Toți” și Cupeț Nineli.

Dreptul intimatei de a pretinde la apartamentul din litigiu se afirmă și prin confirmarea calității acesteia de creditor garantat în cadrul procesului de insolabilitate intentat față de SA „Locuințe pentru Toți”.

Astfel, la ședința din 28 octombrie 2013 în cadrul procesului de insolabilitate intentat față de SA „Locuințe pentru Toți”, Cupeț Nineli a fost recunoscută în calitate de creditor garantat în temeiul contractului de investire din 29 noiembrie 2005, în baza căruia a achitat 29,64 % din totalul imobilului - suma de 146 386,13 lei (f.d. 159, vol. I).

La fel materialele cauzei atestă faptul că, prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2015, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 noiembrie 2015, a fost admisă cererea administratorului insolabilității SA „Locuințe pentru Toți” și a fost recunoscută nulitatea actului de transmitere fără număr din 31 ianuarie 2011, a facturii fiscale nr. KX4478474 din 31 ianuarie 2011 și a facturii de expediție seria BB nr. 465001 din 31 ianuarie 2011 cu transmiterea blocului locativ, grad de finisare 61%, nr. cadastral 0100311.351.01, situat în mun. Chișinău str. Ginta Latină nr. 19/6, în masa debitoare a SA „Locuințe pentru Toți”, cu repunerea părților în poziția anterioară și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău de a radia înscrierile din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al SRL “Pojservice” cu restabilirea înscrierii aplicate primar și înregistrat la data de 25 noiembrie 2010 în Registrul bunurilor imobile și anume: înregistrarea dreptului de proprietate al SA „Locuințe pentru Toți” în baza contractului de societate civilă asupra bunului imobil cu gradul de finisare 61%, cu nr. cadastral 0100311.351.01, din mun. Chișinău str. Ginta Latină nr. 19/6 (f.d. 88-106, vol. II).

În vederea executării hotărîrilor judecătorești irevocabile, la 08 decembrie 2015 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SA „Locuințe pentru Toți” asupra construcției cu numărul cadastral 0100311.351.01, iar lui Nineli Cupeț, implicit, i-a fost recunoscută calitatea de creditor garantat în cadrul procesului de insolabilitate intentat față de SA „Locuințe pentru Toți”.

Sunt eronate argumentele recurențelor vis-a-vis de lipsa notării contractului de investire încheiat cu Nineli Cupeț, în cazul în care redacția art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile a fost introdus prin Legea nr. 164 din 09 iulie 2008. Iar, reieșind din caracterul neretroactiv al legii, norma dată nu era opozabilă lui Nineli Cupeț la încheierea contractului de investire din 29 noiembrie 2005.

Instanța de recurs mai atestă faptul că, la 24 mai 2013 SRL „Pojservice” și Manoli Angela au încheiat Acordul adițional la contractul de investire privind

construcția spațiului locativ din 03 aprilie 2007, prin care au stabilit că bunul imobil este amplasat în mun. Chișinău str. Ginta Latină 19/6 nr. 89, cu trei camere, numărul cadastral 01003110351010089, înregistrat la organul cadastral la 24 mai 2013 și notat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii din 28 mai 2013 (f.d. 177, 208 vol. I).

Conform art. 497 alin. (1) Cod civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Prin decizia registratorului ÎS „Cadastru” din 11 iulie 2012, s-a refuzat în înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui la cererea din 02 iulie 2012 depusă de Cupeț asupra apartamentului nr. 9A (89) din str. Ginta Latină 19/6 mun. Chișinău cu numărul cadastral 0100311351.01, pe motiv că în Registrul bunurilor imobile a fost deja notat acest apartament în temeiul contractului de investire nr. 3/b din 03 aprilie 2007 după altă persoană (f.d. 12, vol. I).

Nefiind de acord cu decizia dată, Cupeț Nineli la 12 iulie 2012 a solicitat anularea acesteia, pe motiv că apartamentul în cauză inițial a fost înregistrat după dînsa, în temeiul contractului de investire nr. 58/04-a din 29 noiembrie 2005 (f.d. 11, vol.I). Prin decizia registratorului din 31 iulie 2012 însă, cererea Nineli Cupeț a fost respinsă pe aceleași motive – existența unui contract deja notat (contractului de investire nr. 3/b din 03 aprilie 2007).

Consecvent, odată cu declararea nulității absolute a contractului de investire nr. 3/b din 03 aprilie 2007 încheiat între SRL „Pojservice” și Manoli Angela, instanța de apel corect a consfințit și radierea din Registrul bunurilor imobile a notării contractului dat, iar cu titlu de consecință a decis notarea în Registru a contractului de investire nr. 58/04-a din 29 noiembrie 2005 încheiat între SA „Locuințe pentru Toți” și Nineli Cupeț.

Or, conform art. 34 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, notarea se radiază din registrul bunurilor imobile în baza documentelor ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice în al căror temei s-a făcut notarea. Notarea depunerii cererii de înregistrare se radiază concomitent cu efectuarea înregistrării.

În urma celor relatate, se constată temeinicia soluției adoptate de instanța de apel și, implicit, ilegalitatea hotărîrii primei instanțe, din care considerente Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel.

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

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Pojservice” și Manoli Angela.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cupeț Nineli împotriva

Societății cu răspundere limitată „ Pojservice”, Manoli Angela, intervenții accesorii Societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității contractului de investiții și radierea notării din Registrul de stat al bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Iuliana Oprea

Oleg Sternioală

Galina Stratulat