

ÎNCHEIERE

13 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul - Valeriu Doagă

Judecătorii - Galina Stratulat, Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea Mixtă „Agregat” Societate pe Acțiuni,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Stela Furtună împotriva Întreprinderii Mixte „Agregat” Societate pe Acțiuni cu privire la obligarea transmiterii bunului imobil în proprietate, eliberarea actelor necesare și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016,

c o n s t a t ă :

La data de 13 august 2014 Stela Furtună a depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii Mixte „Agregat” Societate pe Acțiuni (în continuare – ÎM „Agregat” SA) cu privire la obligarea transmiterii bunului imobil în proprietate, eliberarea actelor necesare și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că, la data de 05 iulie 2004 a încheiat un contract de investiții în construcții cu ÎM „Agregat” SA, prin care ultimul, în calitate de executor s-a obligat să construiască în blocul locativ de pe adresa mun. Chișinău, str. Testemițanu nr.31a, un apartament cu patru odăi, cu suprafața totală de 138,4 m.p. (inclusiv suprafața locativă 107,3 m.p. și logie cu suprafața de 31,1 m.p.), iar reclamanta în calitate de beneficiar, s-a obligația să achite costul apartamentului în sumă de 42997,50 de euro, care ulterior urma să treacă în proprietatea ultimei.

Susține că, potrivit pct. 1.4 al contractului de investiții în construcție, părțile au convenit că prețul apartamentului stabilit în pct. 1.3 al contractului este definitiv și nu poate fi modificat.

Afirmă că, în perioada ianuarie 2004 – septembrie 2005 și-a onorat obligațiunile asumate și a transmis executorului suma convenită în pct.1.3 din contract, cu titlu de plată pentru construcția apartamentului.

Menționează că, după finisarea apartamentului, ÎM „Agregat” SA, cu rea-credință se eschivează de la executarea obligațiunilor asumate prin contractul din 05 iulie 2004 și nu transmite actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

Invocă faptul că, în urma măsurărilor finale a apartamentului litigios s-a constatat că suprafața locativă a acestuia constituie 121,5 m.p., cu 14,2 m.p. mai mare decât cea

stabilită în contract, iar suprafața logiei – 21,9 m.p., cu 9,2 m.p. mai mică, din care considerent ÎM „Agregat” SA solicită achitarea suplimentară a sumei de 3360 de euro.

Relevă faptul că însuși pîrîtul la semnarea contractului a stabilit prețul respectiv și că acesta este definitiv și nu poate fi modificat, iar alte clauze și condiții privind majorarea suprafeței apartamentului și prețul acestuia nu au fost prevăzute.

Solicită obligarea ÎM „Agregat” SA de a transmite în proprietate sa apartamentul situat pe adresa mun. Chișinău, str. Pictor Mihai Greco nr.3, ap. 19, eliberarea actelor necesare: certificatul privind achitarea integrală a prețului apartamentului, planul geometric și actul de predare-primire al apartamentului, încasarea cheltuielilor de judecată formate din plata taxei de stat și asistența juridică.

Prin încheierea protocolară din 20 ianuarie 2015 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”.

Suplimentar solicită obligarea Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău al ÎS „Cadastru” de a efectua radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ÎM „Agregat” SA asupra apartamentului nr.19 din str. Pictor Mihai Greco nr.3, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100101.444.14.019.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 decembrie 2015 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Stela Furtună împotriva ÎM „Agregat” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la obligarea transmiterii în proprietate a apartamentului situat pe adresa mun. Chișinău, str. Pictor Mihai Greco nr.3, ap.19, nr. cadastral 0100101.444.14.019, eliberarea actelor necesare (certificatul privind achitarea integrală a prețului apartamentului, planul geometric și actul de predare-primire al apartamentului) și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău al ÎS „Cadastru” de a efectua radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ÎM „Agregat” SA asupra apartamentului nr.19 din str. Pictor Mihai Greco nr.3, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100101.444.14.019.

Prima instanță a reținut că, clauza inserată la pct.1.4 din contractul de investiții din 05 iulie 2004, conform căreia costul apartamentului stabilit la pct.1.3 este final și nu poate fi revizuit, urmează a fi interpretat obligatoriu coroborat cu clauza stabilită la pct.1.2 conform căreia suprafața constatată este de 138,4 m.p. (107,3 + 31,1) precum și cu clauza stabilită la pct.4.2 al contractului conform căreia la momentul semnării actului de primire-predare a apartamentului are loc măsurarea de control a suprafeței fiind realizată recalcularea corespunzătoare.

În motivarea soluției prima instanță a constatat că, clauza inserată la pct.1.4 al contractului potrivit căreia costul apartamentului stabilit la pct.1.3 este final și nu poate fi revizuit nu poate fi interpretată în defavoarea clauzei stabilite la pct.4.1 al contractului conform căreia la momentul semnării actului de primire-predare a apartamentului are loc măsurarea de control a suprafeței fiind realizată recalcularea corespunzătoare, or pentru ultima clauză ambele părți contractante și-au manifestat acordul la momentul semnării.

Totodată, prima instanță a reținut că, este întemeiată poziția pîrîtului ÎM „Agregat” SA de a condiționa plata pentru diferența de spațiu stabilită prin măsurările apartamentului litigios, deoarece beneficiarul Stela Furtună nu și-a executat complet obligația de plată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016 s-a admis apelul declarat de Stela Furtună, s-a casat hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 decembrie 2015 și s-a emis o hotărîre nouă prin care: s-a admis acțiunea, s-a obligat

ÎM „Agregat” SA să transmită în proprietate Stelei Furtună apartamentul nr.19 din str. Pictor Mihai Greco nr.3, mun. Chișinău (nr. cadastral 0100101.444.14.019) și să elibereze actele necesare înregistrării dreptului de proprietate: certificatul privind achitarea integrală a prețului apartamentului, planul geometric al apartamentului și actul de predare-primire a apartamentului; s-a încasat din contul ÎM „Agregat” SA în beneficiul Stelei Furtună cheltuielile de judecată în mărime de 175 de lei, cu mențiunea că prezenta decizie servește temei pentru OCT Chișinău a ÎS „Cadastru” de a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al ÎM „Agregat” SA asupra apartamentului nr.19 din str. Pictor Mihai Greco nr.3, mun. Chișinău.

În motivarea soluției instanța de apel a reținut că, din procesul-verbal de recepție finală nr.775-1 din 29 august 2008 și din extrasul din Registrul bunurilor imobile, apartamentul nr.19 din str. Pictor Mihai Greco nr.3, mun. Chișinău, înregistrat la OCT Chișinău a ÎS „Cadastru” cu nr.0100101.444.14.019, are suprafața totală de 132,5 m.p., cu 5,9 m.p. mai mică decât cea prevăzută în contract, iar intimatul nejustificat afirmă că suprafața reală a apartamentului este mai mare decât cea stipulată în contract și respectiv neîntemeiat pretinde achitarea suplimentară a sumei de 3360 de euro, ca condiție pentru eliberarea actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate.

La fel, instanța de apel a conchis că, în speță este justificată obligarea intimatului de a elibera apelantei actele necesare înregistrării dreptului de proprietate în conformitate cu prevederile pct.3.4 din contract, avînd în vedere că ultima și-a îndeplinit integral obligația de plată prevăzută la pct.2.1 din contract, iar pentru realizarea acestui drept, este necesară radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ÎM „Agregat” SA asupra apartamentului nr.19 din str. Pictor Mihai Greco nr.3, mun. Chișinău, de aceea hotărîrea va servi temei pentru OCT Chișinău a ÎS „Cadastru” să efectueze radierea.

Instanța de apel a mai reținut că, apelanta a aflat despre necesitatea achitării sumei de 3360 de euro ca condiție pentru eliberarea actelor solicitate în vederea înregistrării dreptului de proprietate din răspunsul nr.163 din 17 iulie 2014 eliberat de ÎM „Agregat” SA, momentul de la care a început curgerea termenului de prescripție.

La data de 03 august 2016, ÎM „Agregat” SA a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016 solicitînd admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat motivele de fapt ale pricinii susținînd că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia aplicată și a aplicat eronat legea.

Susține că, în contract părțile s-au înțeles să reevalueze prețul total al apartamentului, dar nu și reevaluarea unui metru pătrat al acestuia, iar suprafața totală putea fi după măsurări mai mică decât cea indicată în parametri tehnici indicați în pct.1.2 din contract.

Menționează că, clauzele prevăzute în pct.1.4 din contract sunt generale și nu au aceeași valoare de interpretare ca clauzele speciale indicate în pct.4.1 din contract.

Relatează că, instanța de apel nu a aplicat coeficientul de reducere a spațiului real al încăperii, referindu-se la dispozițiile Ordinului Agenția Relații Funciare și Cadastru nr. 07 din 17 ianuarie 2015.

Invocă faptul că, are dreptul de a refuza predarea bunului prevăzută în contract, deoarece intimata nu a recepționat bunul în condițiile stabilite în contract, făcînd trimitere la dispozițiile art.753 și art. 761 din Codul civil.

Consideră că acțiunea înaintată este depusă cu depășirea termenului de prescripție

prevăzut la art.267 alin. (1) din Codul civil, deoarece intimata începînd cu luna noiembrie 2008 a început achitarea serviciilor comunale, iar în perioada 29 august 2009 – 27 februarie 2012 a expediat în adresa intimăteii înștiințări cu privire la darea în exploatare a blocului de locuit nr.3 din str. Pictor Mihai Greco, mun. Chișinău.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) 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.

(5) Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art.433 din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4);

b) recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434;

c) persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare;

d) recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat.

Conform art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Completul consideră recursul ca fiind depus în termen în condițiile în care din materialele cauzei nu poate fi stabilit momentul comunicării către recurent a deciziei

instanței de apel pentru a determina respectarea termenului legal de declarare a recursului.

Alegațiile recurentului din cererea de recurs precum că, în contract părțile s-au înțeles să reevalueze prețul total al apartamentului, dar nu și reevaluarea unui metru pătrat al acestuia, iar suprafața totală putea fi după măsurări mai mică decât cea indicată în parametri tehnici indicați în pct.1.2 din contract, nu pot fi reținute, or cele invocate sunt contradictorii, iar reieșind din procesul-verbal de recepție finală nr.775-1 din 29 august 2008 și din extrasul din Registrul bunurilor imobile, suprafața apartamentului litigios este mai mică decât cea stabilită în pct.1.2 din contractul din 05 iulie 2004.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că, clauzele prevăzute în pct.1.4 din contract sunt generale și nu au aceeași valoare de interpretare ca clauzele speciale indicate în pct.4.1 din contract, deoarece art.935 alin. (3) din Codul civil prevede că, prețul forfetar rămîne același chiar dacă au fost aduse modificări termenelor sau condițiilor inițiale de executare dacă părțile nu au convenit altfel. Respectiv, pct.4.1 din contract se atribuie la verificarea lucrărilor efectuate, dar nu prețului.

La fel nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că, instanța de apel nu a aplicat coeficientul de reducere a spațiului real al încăperii, referindu-se la dispozițiile Ordinului Agenția Relații Funciare și Cadastru nr. 07 din 17 ianuarie 2015, or prevederile ordinului respectiv nu este relevante speței.

Afirmațiile recurentului din cererea de recurs precum că, are dreptul de a refuza predarea bunului prevăzut în contract, deoarece intimata nu a recepționat bunul în condițiile stabilite în contract, făcînd trimitere la dispozițiile art.753 și art. 761 din Codul civil, nu pot fi reținute, deoarece din esența legii, antreprenorul este ținut să-l informeze pe client despre executarea lucrării, or art.957 alin. (1) din Codul civil care prevede că, după executarea lucrării, clientul este obligat să recepționeze lucrarea în modul, la locul și în termenul stabilit de legislație sau de contract, se aplică și antreprenorului.

Instanța de recurs nu poate reține nici argumentele precum că, acțiunea înaintată este depusă cu depășirea termenului de prescripție prevăzut la art.267 alin. (1) din Codul civil, deoarece intimata începînd cu luna noiembrie 2008 a început achitarea serviciilor comunale, iar în perioada 29 august 2009 – 27 februarie 2012 a expediat în adresa intimatului înștiințări cu privire la darea în exploatare a blocului de locuit nr.3 din str. Mihai Greco, mun. Chișinău, deoarece circumstanțele respective au constituit obiectul examinării în instanța de apel.

Prin urmare, instanța de apel a elucidat toate circumstanțele importante ale pricinii, fiind examinate prin prisma art. 130 din Codul de procedură civilă în raport cu art.118 din aceeași lege, dînd o apreciere justă acestora.

Astfel, instanța de recurs notează că, recurentul nu a invocat niciun argument plauzibil în vederea ilegalității deciziei instanței de apel.

În acest sens, completul reamintește prin prisma jurisprudenței CEDO, fosta Comisie a arătat că “... art. 6 §1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (*cauza Rebait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995*).

Completul concluzionează că, din conținutul cererii de recurs nu rezultă existența unuia din temeiurile legale de recurs, iar circumstanțele de fapt invocate de recurent în cererea de recurs nu constituie obiect al recursului, or recursul devoluează exclusiv circumstanțe de drept a pricinii.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, iar argumentele invocate în recurs nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Întreprinderea Mixtă „Agregat” Societate pe Acțiuni, în baza art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a) și art. 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Întreprinderea Mixtă „Agregat” Societate pe Acțiuni se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru