

ÎNCHEIERE

26 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Iulia Sîrcu

Judecătorii : Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Stabilimobil”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Ingăi Bugaev împotriva Societății cu răspundere limitată „Imobil și Siguranța” și Societății cu răspundere limitată „Stabilimobil” cu privire la rezilierea contractului și încasarea datoriei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Stabilimobil” și menținută hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 29 decembrie 2015, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă:

La 21 august 2015, Inga Bugaev a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu răspundere limitată „Imobil și Siguranța” și Societății cu răspundere limitată „Stabilimobil” cu privire la rezilierea contractului și încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 23 iulie 2008 a încheiat cu SRL „Imobil și Siguranța” contractul de investiție capitalului privat în construcția complexului locativ cu nr.54. SRL „Imobil și Siguranța” urma să construiască și să-i transmită în proprietate un apartament cu suprafața de 51 m.p. în complexul locativ de pe strada Bacioii Noi 16/2, pentru care dânsa urma să achite întreprinderii, în rate, suma de 28 113,50 euro, câte 590 euro pentru metru pătrat.

La momentul încheierii contractului a transmis SRL „Imobil și Siguranța” prima tranșă pentru executarea contractului de investiție în construcție încheiat, în suma de 9839,73 de euro, ceia ce se confirmă prin anexa nr. 2 la contractul de investiție, factura de expediție nr. 538952 seria DS și ordinul de încasare a numerarului nr. 45 din 23 iulie 2008.

În conformitate cu pct. 3 și 4 din anexa nr. 1 a contractului de investiție nr 54, complexul locativ de pe strada Bacioii Noi 16/2, urma să fie dat în exploatare în prima jumătate a anului 2010. Totodată, nici în 2009, nici în 2010 SRL „Imobil și Siguranța” nu a efectuat careva lucrări de construcție a complexului locativ, explicînd acest fapt prin insuficiența investițiilor.

Deoarece SRL „Imobil și Siguranța” nu a putut prin forțe proprii să construiască complexul locativ nominalizat, la data de 21 iulie 2010, între SRL „Imobil și Siguranța” și SRL „Stabilimobil” a fost încheiat contractul nr. 41 de administrare fiduciară acumulativă, prin care SRL „Stabilimobil” a preluat toate apartamentele nevândute și apartamentele la care au fost încheiate contracte cu terții, în scopul atragerii de investiții, administrării investițiilor și realizării continuării construcției blocurilor locative de pe str. Băcioii Noi 16/2, mun. Chișinău.

Conform pct. 1.6 al contractului dat, apartamente la care sunt depuse cereri de reziliere, cu excepția celor transmise administratorului fiduciar fără vicii juridice, vor fi vândute prin acțiunile comune ale fiduciantului și administratorului fiduciar. Restituirea sumelor investite de către persoanele fizice în apartamente se va efectua în baza actului de reziliere a contractului după atragerea și din contul sumelor investite de alt investitor.

Astfel, investitorii SRL „Imobil și Siguranța” au primit asigurări din partea firmei menționate că lucrările de construcție va fi finalizate în scurt timp cu ajutorul SRL „Stabilimobil”.

Menționează că, deși SRL „Stabilimobil” a continuat construcția blocurilor locative, a încheiat contracte noi de investiție, s-a folosit de fundația și lucrările efectuate de SRL „Imobil și Siguranța”, complexul locativ nu este construit nici până la moment. Recent a aflat că, contractul nr. 41 din 21 iulie 2010 de administrare fiduciară, care garanta administrarea investițiilor și realizarea continuării construcției blocurilor locative nominalizate, poate fi reziliat.

Astfel, complexul locativ de pe str. Băcioii Noi 16/2, nu este construit și nu este dat în exploatare, iar comportamentul SRL „Imobil și Siguranța” și SRL „Stabilimobil” i-a dat temei să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului de investiție în construcție.

Conform pct. 5.3 din contractul de investiție, el poate fi reziliat: prin acordul părților sau unilateral, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale, cu notificare prealabilă, cu cel puțin 30 zile înainte de reziliere. În cazul rezilierii contractului se întocmește un act de reziliere. Iar, conform pct. 6.7 din contractul de investiție, prejudiciul cauzat beneficiarului (investitorului) se va efectua după atragerea unui nou investitor, din contul sumei investite de acesta din urmă.

Așadar, la 30 iunie 2015 prin cerere de reziliere primită de administratorul companiei SRL „Imobil și Siguranța”, a reziliat contractul nr. 54 de investiție capitalului privat în construcția complexului locativ. Concomitent a solicitat restituirea banilor investiți în construcția complexului locativ, anume sumei de 9839,73 de euro. La această solicitare administratorul i-a comunicat că compania nu dispune de mijloace bănești, iar pe conturile ei este pus sechestrul.

SRL „Imobil și Siguranța” nu și-a onorat obligațiunile contractuale față de reclamantă privind construcția și darea în exploatare a blocului locativ, și în consecință contractul de investiție enunțat urmează a fi reziliat, în condițiile art. 748 alin. (4) Codul civil.

La 04 decembrie 2015, Inga Bugaev a depus cerere suplimentară prin care solicită rezilierea contractului de investiții nr. 54 din 23 iunie 2008, încheiat între SRL „Imobil și Siguranța” și Inga Bugaev, încasarea în mod solidar de la SRL

„Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” în beneficiul său datoriei în sumă de 9839,73 euro și a cheltuielilor pentru asistența juridică.

Prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 29 decembrie 2015 acțiunea Ingăi Bugaev a fost admisă integral și a fost reziliat contractul de investiții nr.54 din 23 iunie 2008 încheiat între Inga Bugaev și SRL „Imobil și Siguranță”, a fost încasat, în mod solidar de la SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil”, în beneficiul Ingăi Bugaev datoria în sumă de 9839,73 euro, în moneda națională conform cursului valutar la data executării hotărârii, cheltuielile de asistență juridică în suma de 3000 lei și taxa de stat în beneficiul statului în suma de 6266,92 lei.

La 30 decembrie 2015, SRL „Stabilimobil” a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingere a acțiunii înaintate față de SRL „Stabilimobil”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016 a fost respins apelul declarat de către SRL „Stabilimobil” și menținută hotărârea primei instanțe.

În susținerea soluției date instanța de apel a stabilit că, la data de 23 iulie 2008 Inga Bugaev și SRL „Imobil și Siguranță” au încheiat contractul nr.54 privind investirea capitalului privat în construcția complexului locativ, amplasat în mun.Chisinau, str.Băcioii Noi, 16/2 (f.d.8-12).

Potrivit contractului, SRL „Imobil și Siguranță” și-a asumat obligația de a construi și a-i transmite în proprietate Ingăi Bugaev, până în prima jumătate a anului 2010, un apartament cu suprafața totală de 51 m.p. în blocul locativ de pe str.Băcioii Noi, 16/2, pentru care Inga Bugaev trebuia să achite în rate suma de 28 113,50 euro. La data încheierii contractului de investiții Inga Bugaev a achitat suma de 9 839,73 euro.

Totodată, a stabilit instanța de apel că, la 21 iulie 2010 SRL „Imobil și Siguranță” a încheiat cu SRL „Stabilimobil” contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41, potrivit căruia SRL „Imobil și Siguranță” în calitate de fondator al administrării fiduciare (Fiduciant) a transmis, iar SRL „Stabilimobil” (Fiduciar) a primit pentru administrare fiduciară construcția nefinalizată, amplasată pe lotul de teren cu nr.cadastral 0100119245, suprafața de 0,6355 ha, din str.Băcioii Noi, 16/2 (f.d. 18-24).

În sensul dat, conform pct. 1.5 a contractului s-a prevăzut că, administratorul fiduciar SRL „Stabilimobil” a preluat toate apartamentele nevândute, iar 70 apartamente, la care erau încheiate contracte de către fiduciant, urmau a fi transmise după semnarea contractului în decurs de 3 luni, în baza unui act de predare-primire. În perioada dată fiduciantul urma să efectueze toate acțiunile necesare pentru transmiterea contractelor fără vicii juridice administratorului fiduciar.

Conform pct.1.6 a contractului de administrare fiduciară, apartamentele la care sunt depuse cereri de reziliere, cu excepția celor transmise administratorului fiduciar fără vicii juridice, vor fi vândute prin acțiunile comune ale fiduciantului și administratorului fiduciar, iar restituirea sumelor investite de către persoane fizice în apartamente se va efectua în baza actului de reziliere a contractului, după atragerea și din contul sumelor investite de alt investitor.

Potrivit pct.3.4 din contract, părțile au stabilit, că fiduciantul și administratorul fiduciar poartă răspundere în măsură egală față de terți pentru actele și acțiunile legate de executarea contractului de administrare fiduciară.

Totodată, instanța de apel a stabilit că, SRL „Stabilimobil” a primit de la SRL „Imobil și Siguranță” fundația blocului locativ de pe str. Bacioii Noi 16/2, care a fost realizată cu ajutorul investițiilor din partea investitorilor a SRL „Imobil și Siguranță”, inclusiv investiția lui Inga Bugaev (f.d.31-41).

Conform pct.6.3 din contractul de investiții încheiat între Inga Bugaev și SRL „Imobil și Siguranță”, părțile au stabilit că, contractul va putea fi reziliat prin acordul părților, sau în mod unilateral în cazul neîndeplinirii condițiilor contractului de cealaltă parte, cu înștiințarea părții opuse cu cel puțin 30 zile înainte de rezilierea contractului. Iar, la pct. 6.4 au prevăzut că la rezilierea contractului urmează a fi întocmit înscrisul corespunzător.

Potrivit pct.6.5 a contractului de investiții nr. 54 din 23 iulie 2008, restituirea prestațiilor, pagubelor cauzate se efectuează prin acordul părților sau, în caz de litigiu, pe cale judecătorească.

Potrivit pct.pct. 6.6-6.7 a contractului, după rezilierea contractului Societatea (executorul lucrărilor) este în drept să atragă un alt beneficiar, restituirea investițiilor, prejudiciului cauzat beneficiarului se va efectua după atragerea unui nou investitor, din contul sumei investite de acesta din urmă.

Așadar, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a reținut că în condițiile în care nu erau executate obligațiile de construire a imobilului, Inga Bugaev a depus la data de 29 iulie 2015 în adresa SRL „Imobil și Siguranță” o cerere privind rezilierea contractului de investiție în construcții nr.54 din 23 iulie 2008, solicitând concomitent și restituirea banilor investiți în sumă de 9 839,73 euro (f.d.17).

Conform art. 733 Codul civil, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Iar, art. 734 Codul civil, părțile își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluțiune a contractului. Acordul privind rezoluțiunea contractului trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanțe nu rezultă altfel.

Așadar, Colegiul civil a reținut că SRL „Imobil și Siguranță” a recunoscut pretenția de reziliere a contractului de investiții, în sensul dat.

Astfel, contractul se va considera reziliat prin hotărâre judecătorească, contestată de către SRL „Stabilimobil” doar în partea referitoare la încasarea solidară a sumelor în beneficiul Ingăi Bugaev.

Colegiul civil și de contencios administrativ a reținut prevederile pct. 1.6 a contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 încheiat între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil”, prin acțiunile comune ale fiduciantului și administratorului fiduciar, urmau să vândă prin acțiuni comune apartamentul în care Inga Bugaev a investit banii, iar din banii obținuți să-i restituie lui Inga Bugaev suma achitată.

Potrivit pct.3.4 din contract, părțile au stabilit, că fiduciantul și administratorul fiduciar poartă răspundere în măsură egală față de terți pentru actele și acțiunile legate de executarea contractului de administrare fiduciară, și prin urmare instanța de apel a reținut că prima instanță a stabilit corect faptul că

atragerea SRL „Stabilimobil” la răspunderea solidară este justificată, rezultă din contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41 încheiat între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” și nu contravine prevederilor art. 530 Codul civil. Cu atât mai mult că în condițiile în care prin contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41 încheiat între SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil”, părțile au stabilit că fiduciantul și administratorul fiduciar poartă răspundere în măsură egală față de terți pentru actele și acțiunile legate de executarea contractului de administrare fiduciară, inclusiv față de Inga Bugaev.

În circumstanțele date, instanța de apel a considerat întemeiată soluția primei instanțe de admitere a acțiunii Ingăi Bugaev și reziliere a contractului de investiții nr. 54 din 23 iunie 2008 încheiat între Inga Bugaev și SRL „Imobil și Siguranță”, precum și încasare în mod solidar de la SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” în beneficiul Ingăi Bugaev a sumei de 9839,73 euro, în monedă națională conform cursului valutar la data executării hotărârii, a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3000 lei și taxa de stat în beneficiul statului în sumă de 6266,92 lei.

La 12 august 2016, SRL „Stabilimobil” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea pretențiilor Ingăi Bugaev împotriva SRL „Stabilimobil” și emiterea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Recurentul în motivarea recursului a indicat că nu este de acord cu hotărârile instanțelor de judecată deoarece sunt emise cu interpretarea eronată a prevederilor Codului civil și cu aprecierea arbitrară a probelor administrate.

Consideră că atât prima instanță cât și instanța de apel greșit au stabilit că există temei juridic de încasare solidară din contul pârâților SRL „Imobil și Siguranță” și SRL „Stabilimobil” a sumei investite în construcție în mărime de 9839,73 euro.

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

Din actele pricinii rezultă că decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016 a fost expediată părților la 21 iunie 2016, iar la 12 august 2016, adică în termenul prevăzut de lege, SRL „Stabilimobil” a declarat recurs.

Examinând 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 considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Stabilimobil” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Argumentul invocat în recurs precum că, instanța de apel la emiterea deciziei a aplicat greșit normele de drept material și au încălcat normele de drept procedural nu poate fi reținut, deoarece circumstanțele cauzei au fost determinate de instanțele judecătorești și apreciate corect cu argumentări adecvate bazate pe normele de drept, ce reglementează raportul juridic în litigiu.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se axează asupra fondului cauzei, referindu-se la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, 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 numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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 Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține și jurisprudența CEDO conform căreia recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede putere de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcel contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când motivele recursului indicate în cazul din speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii atât în prima instanță cât și instanța de apel, asupra căreia instanța de apel s-a pronunțat în modul corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către SRL „Stabilimobil” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) 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 către Societatea cu răspundere limitată „Stabilimobil” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul:

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru