

prima instanță: G. Moscalciuc
instanța de apel: D. Manole, A. Bostan, Ș. Niță

ÎNCHEIERE

09 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Vieru
Judecătorii Valentina Clevadî și Oleg Sternioală

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Ion Pînzaru,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Ion Pînzaru
împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată cu
privire la încasarea prejudiciului material, venitului ratat și a cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016, prin care a fost
respins apelul declarat de către Ion Pînzaru, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei
Buiucani municipiul Chișinău din 27 noiembrie 2015,

constată

La 03 decembrie 2014, Ion Pînzaru a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată cu
privire la încasarea prejudiciului material, venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 11 mai 2007 între Societatea
Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată - asociatul nr. 1, Gundiuc
Iurie - asociatul nr.2 și Pînzari Ion, Pînzari Ala - asociatul nr.3 a fost încheiat contract
de societate civilă, potrivit căruia, asociații s-au obligat în comun pe baza
contribuțiilor de participare să efectueze, cu forțe proprii și cele atrase, lucrări de
construcție a blocului de locuit cu caracteristicile (2S+P+11 etaje), admis spre
proiectare conform certificatului de urbanism nr. 2294/06 din 27 decembrie 2006,
eliberat pe numele lui Ion Pînzari, care urma să fie construit pe adresa bd. Mircea cel
Bătrîn 34/2 mun. Chișinău, inclusiv și a comunicațiilor, instalațiilor, sistemelor,
rețelelor de drumuri de acces etc.

Conform proiectului elaborat, în termen de 24 luni de la primirea autorizației de
construcție, iar după finisarea construcției și darea obiectului în exploatare, fiecărui
asociat îi revine în contul contribuției : asociatul nr. 1 - 78%, asociatul nr.2 - 2% și
asociatul nr.3 - 20 % din suprafața totală a blocului locativ.

Ulterior, prin acordul adițional din 17 iulie 2009, au fost operate mai multe modificări la contractul de societate civilă, printre care a fost modificat: preambulul contractului de societate civilă din 11 mai 2007 excluzând pe Pînzari Ala din motivul că la momentul încheierii contractului a fost înscrisă greșit în Registrul bunurilor imobile ca coproprietar al bunului imobil 0100313.185 transmis în calitate de contribuție în societatea civilă. Conform pct. 2.5 a acordului adiționat, a fost micșorată cota asociatului nr.3 de la 20% pînă la 18,76% și mărite cotele asociaților nr. 1 și nr.2 pînă la 79,09% și respectiv - 2,15%. A fost exclus pct.6.2.4, prin care după darea în exploatare a construcției, asociatul nr.3 se obliga să transmită în proprietatea condominiului terenul aferent;

Pct.10.2 a fost redactat în următoarea redacție: „Asociații recuperează cheltuielile legate de soluționarea eventualelor litigii apărute în legătură cu contestarea certificatului de urbanism, autorizației de construcție în următoarea ordine: 1. asociatul I -79,09%, 2.asociatul 2 - 2,15%, 3. asociatul 3 - 18,76%.”

Menționează reclamantul că, urmare acestor modificări asociatului 3 i s-a diminuat suprafața totală a blocului fără spații de uz comun în care au fost incluse spațiile comerciale - parterul în mărime de 100% și spații locative - apartamentele nr.41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52 care se află în scara nr.2 etajele 1-3.

Susține că, avînd în vedere clauzele contractului de activitate în comun, consideră reclamantul că avea speranța legitimă prin aceea că pîrîtul, Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată va da în exploatare blocul locativ în termenii stabiliți de contract, prin ce reclamantul, în mod justificat, a contractat cu terții în vederea înstrăinării apartamentelor ce îi revenea cu drept de proprietate, încasînd costul lor.

Neexecutîndu-și obligațiile contractuale cu referință la termenul dării în exploatare a blocului locativ, Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată a creat pentru el imposibilitatea de a-și executa obligațiile față de potențialii cumpărători, Urîtu Maria și Bumbac Silvia. Deoarece banii încasați de la ei au fost introduse în afacere, i-a fost micșorată cota contribuției de la 20% la 18,76%, totodată a fost nevoit să înstrăineze apartamentul în care locuia pentru a returna costul achitat cumpărătorului.

Consideră că , a îndeplinit integral obligațiunile asumate prin contract, iar pîrîtul a încălcat obligațiunile contractuale neîncadrîndu-se în termenul ce privește construcția blocului de locuit și dare în exploatare a acestuia.

Invocă reclamantul că nu a obținut profitul scontat din vinderea sau transmiterea în arendă a apartamentelor cu suprafața totală de 535,5 m² cît și a parterului cu suprafața de 450,9 m² revenite, din perioada de la 09 iunie 2010 și pînă la 31 octombrie 2014, fapt ce i-a cauzat acestuia un prejudiciu material în sumă de 109 241,4 euro și venit ratat în sumă de 3 818 908 lei.

Consideră că, în astfel de circumstanțe, contractul de societate civilă din 11 mai 2007 cu acordurile adiționale din 2009 și 2011 - urmează a fi rezoluționat, conform art.1352 alin.(1) și (3) Cod civil.

Solicită Ion Pînzaru în temeiul art. 9,14, 315, 316, 299, 602-618, 631-633, 1349-1354 Cod civil încasarea din contul Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu

Răspundere Limitată în beneficiul său a prejudiciului material în sumă de 109 241,4 euro și a venitului ratat în sumă de 3 818 908 lei și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 12 300 lei.

La 19 mai 2015 Ion Pînzaru a depus cerere de concretizare a cerințelor împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea prejudiciului material, venitului ratat și a cheltuielilor de judecată (f.d. 53-55, Vol. II).

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că conform prevederilor contractului de societate civilă, blocul locativ din str. Mircea cel Bătrînd 34/2 mun. Chișinău urma să fie dat în exploatare în iunie 2010.

Susține că a semnat procesul-verbal de recepție finală la 26 iunie 2013, dorind ca toți locatarii, inclusiv reclamantul, care locuia cu familia sa cu chirie, să poată efectua pînă la sosirea iernii, lucrările de finisare a spațiului locativ, cu condiția expusă în mod oral, ca Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată să-și onoreze toate obligațiunile ce țin de executarea lucrărilor parterului în conformitate cu proiectul construcției.

Invocă reclamantul că Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată nu și-a onorat obligațiunile contractuale, iar prin demersurile anexate, reclamantul a solicitat Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată despre necesitatea finalizării lucrărilor.

Reclamantul menționează că din aceste considerente a ratat obținerea veniturilor aferente apartamentor, deoarece în 2014, în comparație cu 2010, costul apartamentelor au scăzut, și totodată aferente spațiului amplasat la parterul blocului locativ, deoarece din cauza nefinalizării lucrărilor de construcție de către Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată nu a avut posibilitatea de a transmite în chirie contra plată acest spațiu.

Analiza pieții financiare pentru anii 2010-2014 constată diminuarea prețurilor pentru apartamentele din blocurile noi construite în mun. Chișinău. Astfel, venitul ratat pentru apartamente a fost calculat prin diferența dintre valoarea apartamentelor care i-au revenit lui Ion Pînzaru, la prețurile medii de vânzare a acestora în anul 2010 și constatate în analiza pieții imobiliare a Agenției imobiliare „Nicaimobil”, precum și valoarea apartamentelor vîndute de către pîrît după luna iunie 2010 și dintre valoarea apartamentelor, calculată în baza prețurilor medii publicate în ziarul „Экономическое обозрение” și prețurile de ofertă pentru vânzarea unor apartamente din blocul locativ respectiv în anul 2014.

Cu referință la venitul ratat aferent spațiului comercial, Ion Pînzaru indică că a încheiat contracte de transmitere în locațiune a acestuia și deoarece la momentul încheierii contractelor de locațiune, spațiul comercial nu era finalizat, intenția de transmitere a acestuia era prevăzută în contracte, conform punctelor 4.1 al contractelor de locațiune, în termen de 3 zile de la momentul intrării în vigoare a contractelor, cu documentarea acestui fapt prin actul de primire-predare în locațiune. La momentul intrării în vigoare a contractului de locațiune spațiul rămînea nefinalizat, iar transmiterea nu avea loc. Din acest motiv, ulterior locatarii pierdeau interesul față de acest spațiu, astfel, din trei contracte de locațiune, au fost reziliate două dintre ele.

Invocă reclamantul că suma venitului ratat, în mărime de 3097560,0 lei și 31920,0 euro, a fost calculată reieșind din suma lunară stabilită în contractele de locațiune pentru 51 luni în perioada 01 august 2010-31 octombrie 2014.

Solicită Ion Pînzaru încasarea din contul Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată în beneficiul său a prejudiciului material în sumă de 1 779 693,69 lei; a venitului ratat în mărime de 109 241,4 euro și 3 818 908 lei și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 3 600 lei; serviciile de asistență juridică în suma de 46 777 lei și plata pentru efectuarea expertizei în sumă de 4 800 lei, fără a invoca un temei legal în acest sens.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 27 noiembrie 2015, acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată (f.d. 128-138).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de către Ion Pînzaru, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 27 noiembrie 2015 (f.d. 13-22, Vol. IV).

La 12 iulie 2016, Ion Pînzaru a declarat recurs, împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd casarea actului judecătoresc contestat și a hotărîrii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărîri privind admiterea acțiunii.

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

Prin prisma normei citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat la 12 aprilie 2016, este depus în termen, deoarece conform recipisei recurentul a recepționat copia deciziei instanței de apel la 13 mai 2016 (f.d. 26 Vol. IV).

În motivarea recursului Ion Pînzaru a invocat că atît instanța de apel, cît și prima instanță au examinat pricina fără stabilirea tuturor circumstanțelor importante a cauzei. Astfel recurentul susține că instanța de apel deși a menținut hotărîrea primei instanțe a considerat că raportul de exepertiză nr. 051 din 19 martie 2015 vine în contradicție cu procesul-verbal de recepție finală nr. 431 din 26 iunie 2013. Indică recurentul că prin semnarea procesului-verbal de recepție finală nr. 431 din 26 iunie 2013, care confirmă executarea lucrărilor cuprinse în anexa 1 la contractul de societate civilă și recepționarea acestora, nu se exclude faptul necorespunderii calității lucrărilor și nici nu acoperă juridic pretențiile sale privind necorespunderea lucrărilor de construcție în imobilul din litigiu. Consideră eronată consluzia instanței de apel că necontestarea procesului-verbal de recepție finală îi conferă acestui act administrativ prezumția legalității, deoarece prin aceasta instanța exclude dreptul reclamantului de a înainta pretenții față de calitatea lucrărilor.

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.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

La 10 august 2016, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată, cererea de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței

La 14 septembrie 2016 Societatea Comercială „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată a depus referință la cererea de recurs depusă de Ion Pînzaru prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin.(2).

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs 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 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, iar alineatul (4) stabilește 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.

Colegiul menționează că, Ion Pînzaru în cererea de recurs nu a invocat nici unul din temeiurile de declarare prevăzute la art.432 alin.(2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

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

În conformitate cu art. 440 alin.(1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art.270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Completul judiciar indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO că „... art.6 parag.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).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursului care sînt similare argumentelor invocate în instanța de apel, au fost verificate minuțios, la judecarea pricinii în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Ion Pînzaru, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 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 Ion Pînzaru, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecător

Tatiana Vieru

Judecătorii

Valentina Clevadi

Oleg Sternioală