

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău (jud. M. Negru)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Pruteanu, L. Popova, A. Gavrilița)

DECIZIE

18 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecători:

Tatiana Vieru

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de avocatul Isac Igor, în interesele lui Chisacova Valentina, împotriva deciziei din 06 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ciobanu Ghenadie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Supersonic” și Chisacova Valentina, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind constatarea nulității actului juridic, radierea din Registrul bunurilor imobile deținut de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

La data de 22 august 2014 Ciobanu Ghenadie s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Supersonic”, Valentina Chisacova, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău solicitând recunoașterea nulității contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investire a capitalului în construcție din 21 martie 2008, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 30 ianuarie 2013, încheiat între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova, radierea din Registrul bunurilor imobile deținut de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a Valentinei Chisacova asupra apartamentului nr. 49 din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn nr. 26/3 și compensarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că la data de 27 iulie 2012 a încheiat cu SRL „Supersonic” contractul nr. 85/1 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 49, amplasat în blocul locativ din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn nr. 26/3.

Menționează că, după încheierea contractului respectiv și achitarea costului pentru apartament a plecat peste hotarele Republicii Moldova, unde este încadrat în câmpul muncii. Antreprenorul i-a comunicat că toate actele referitoare la

apartamentul său sunt în ordine și nu există nici un risc în ceea ce privește investiția sa.

La întoarcere în țară, a verificat situația și la obținerea certificatului din registrul bunurilor imobile, a constatat că apartamentul în privința căruia a încheiat contract de investiție și a achitat complet prețul, este înregistrat la data de 30 ianuarie 2013 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău pe numele Valentinei Chisacova, în baza contractului încheiat la 21 martie 2008.

Declară că, în realitate contractul a cărui nulitate se solicită a fost încheiat după data de 27 iulie 2012, iar acțiunile abuzive se manifestă inclusiv prin falsificarea conținutului acestuia cu privire la data încheierii.

Remarcă că, a fost pus în imposibilitate de a-și înregistra drepturile sale patrimoniale asupra apartamentului procurat, în condițiile când a achitat în întregime costul apartamentului, prin ce, în opinia sa, se impune constatarea nulității actelor în baza cărora a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Prin încheierea din 26 august 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău a fost aplicat sechestrul pe apartamentul cu număr cadastral 0100311.313.01, amplasat în mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3, ap. 49, ce-i aparține cu drept de proprietate Valentinei Chisacova.

Prin hotărârea din 07 mai 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Ghenadie Ciobanu împotriva SRL „Supersonic”, Valentinei Chisacova, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind declararea nulă a contractului nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului de construcție, încheiat la 21 martie 2008 între SRL „Supersonic”, în persoana directorului Vladimir Balaur și Valentina Chisacova, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 30 ianuarie 2013, radierea din Registrul bunurilor imobile deținut de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate al Valentinei Chisacova asupra apartamentului nr. 49 din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3, încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform aceleiași hotărâri s-a menționat că, sechestrul aplicat în baza încheierii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2014 pe apartamentul nr. 49 din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3, de anulat după definitivarea hotărârii.

Prin decizia din 06 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul depus de avocatul Radu Dumneanu, în interesele lui Ghenadie Ciobanu și s-a casat hotărârea din 07 mai 2015 a judecătoriei Centru, mun. Chișinău și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Ciobanu Ghenadie și s-a declarat nul contractul nr. 17 privind dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la 21 martie 2008 între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 30 ianuarie 2013; s-a încasat în mod solidar din contul SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova în beneficiul lui Ghenadie Ciobanu cheltuielile de judecată în mărime de 175 lei; s-a menținut măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea din 26 august 2014 a judecătoriei Centru mun. Chișinău. Concomitent, s-a menționat că prezenta decizie servește temei pentru Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a Valentinei Chisacova.

La data de 02 august 2016, avocatul Igor Isac, în interesele Valentinei Chisacova, a declarat recurs împotriva deciziei din 06 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea acesteia, cu menținerea hotărârii din 07 mai 2015 a Judecătoria Centru mun. Chișinău și încasarea din contul lui Ghenadie Ciobanu cheltuielilor de judecată ce țin de plata taxei de stat în mărime de 12500 lei.

În motivarea recursului s-a invocat că unicul și principalul temei de casare a hotărârii primei instanțe a servit faptul că hotărârea primei instanțe ar fi ilegală și neîntemeiată, deoarece la data de 27 iulie 2012, Ghenadie Ciobanu a încheiat cu SRL „Supersonic” contractul nr. 85/1 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 49, amplasat în blocul locativ din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3 și a achitat costul acestuia, a plecat peste hotarele Republicii Moldova.

Consideră că, instanța de apel a examinat superficial materialele cauzei și nu a intrat în esența cazului, dovadă fiind că argumentele indicate în decizie nu au nici un suport probator material și nici legal.

Susține că, instanța de apel nu a luat în considerare că atât în cadrul examinării cauzei în primă instanță, cât și la judecarea pricinii în ordine de apel, ca temei de declarare a nulității contractului nr.17 din 21 martie 2008, au fost invocate niște presupuneri personale ale lui Ciobanu Ghenadie, cu indicarea unor norme din Codul Civil și Codul de Procedură Civilă. Însă, nu a indicat prin care acțiuni ilegale ale Valentinei Chisacova aceste norme au fost încălcate și care, în final, ar duce la încălcarea normelor de drept și respectiv declararea nulității contractului în litigiu.

Remarcă că, instanța de apel nu a examinat minuțios raportul de expertiză nr.5194 din 30 iunie 2014 și greșit a concluzionat precum că semnătura Valentinei Chisacova pe fiecare pagină al contractului ar fi executată de către o altă persoană, deoarece conform acestuia se indică că materialul grafic conținut în semnătura litigioasă conține indici insuficienți pentru identificarea scriptorului, deoarece este simplă și nu formează un ansamblu de indici pentru un răspuns cert sau probabil și nu este posibil de stabilit dacă a fost executată de către Valentina Chisacova sau Svetlana Botnariuc sau de către o altă persoană. Astfel, argumentul invocat de Ghenadie Ciobanu și temeiul stabilit de instanța de apel nu au nici un fel de suport probator.

Declară că, în contextul prevederilor art. 40 al Legii cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, conform cărora contractele de investiții și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității și este obligatorie înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora, instanța de apel nu a luat în considerare faptul că însăși Ghenadie Ciobanu în acțiune menționează că, la încheierea contractului nr.85/1 din 27 iulie 2012 nu a verificat actele pentru apartamentul respectiv, deoarece a fost asigurat de către Vladimir Balaur - directorul SRL „Supersonic” că toate actele sunt în regulă. Instanța de apel nu a supus aprecierii, considerându-le neîntemeiate pentru respingerea acțiunii, argumentele referitor la faptul că Ghenadie Ciobanu achitând 42000 euro nu a verificat imediat cel puțin apartamentul, nu a autentificat notarial contractul și faptul că nu a fost notat în Registrul bunurilor

imobile, ci a verificat aceste momente după doi ani din momentul semnării contractului.

Instanța de apel conform deciziei pronunțate, în baza tuturor probelor materiale prezentate, a constatat doar că la 21 martie 2008 a fost semnat contractul nr.17 între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova privind dobândirea dreptului de proprietate și investirea capitalului în construcție pentru apartamentul nr.49 din scara nr.2, etajul 5. suprafața generală 94,66 m.p. cu trei odăi, amplasat în mun.Chisinau, str.Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3. Iar, conform pct.4 din contract, costul apartamentului a fost stabilit în mărime de 45000 euro, achitarea fiind efectuată în două tranșe: - 35000 euro și respectiv - 10 000 euro, conform bonurilor de plată.

Menționează că, la data de 30 ianuarie 2013, contractul nr.17 din 21 martie 2008 a fost notat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, cu respectarea prevederilor art.214 Cod civil - înregistrarea actului juridic, astfel, fiind respectate toate condițiile de valabilitate a acestui act juridic, iar, ca rezultat, acesta produce efectele juridice garantate de lege din momentul semnării și până în prezent, iar careva încălcări legale referitor la condițiile de încheiere a contractului nu au fost admise.

Afirmă că, în contextul prevederilor art. art. 195, 196 alin.(3) Cod civil, încheierea acestui contract a fost posibilă după ce ambele părți și-au manifestat voința concordantă privind clauzele contractuale și a fost încheiat absolut legal și nu a fost reziliat de părțile contractante și produce efecte juridice. Iar, înregistrarea contractului nr.17 din 21 martie 2013 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 30 ianuarie 2013, este decizia SRL „Supersonic” de a ajusta contractele de investiții la noua prevedere legală conform Legii cadastrului bunurilor imobile –art. 40⁶ alin.(1¹), introdus prin Legea nr. 279 din 07 decembrie 2012, publicată în Monitorul Oficial 1-5/04.01.13-art. 12. În acest sens, la data de 30 ianuarie 2013 au fost înregistrate mai multe contracte de investiții, încheiate la diferite date, fiind confirmat faptul dat prin Extrasul din registrul bunurilor imobile din 25 iulie 2014 anexat de către reclamant, conform căruia se stabilește clar că la data de 30 ianuarie 2013 au fost înregistrate contractele încheiate între SRL „Supersonic” și Borș Natalia Vasile, Băbălău Tatiana Gheorghe, Spălatu Adrian Nicolae, Frija Valentina, Chisacova Valentina, Marin Ion Nicolae, Endiciuc Lidia Vasilii. Astfel, presupunerea conform acțiunii înaintate de către reclamant privind „acțiunile abizive care s-ar fi manifestat inclusiv prin falsificarea conținutului acestuia cu privire la data încheierii contractului nr.17 din 21 martie 2014 pe numele Chisacova Valentina” nu și-a găsit confirmarea și nu poate constitui temei de a declara nul contractul de investiții, deoarece probe în susținerea acesteia nu au fost prezentate instanței de judecată. Însă, aceste acțiuni, acte au fost interpretate de către instanța de apel ca fiind întocmite, efectuate cu încălcarea prevederilor legale, ceea ce nu poate fi reținut, deoarece toate condițiile de valabilitate a contractului nr.17 din 21 martie 2008 sunt prezente și au fost respectate de către părțile contractante.

Remarcă că, în cadrul examinării cererii de apel, atât Ghenadie Ciobanu, cât și Valentina Chisacova au făcut referire la unele acte procesuale din cadrul dosarului penal examinat în privința lui Vladimir Balaur - directorul SRL „Supersonic” și anume: - Ordonanța de încetare a urmăririi penale și clasarea procesului penal din 17 mai 2015; - încheierea din 26 octombrie 2015 a judecătoriei Centru. mun.Chisinau; - decizia din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău și alte

documente din cadrul dosarului penal care explică mai multe neclarități referitor la circumstanțele pricinii, însă, instanța de apel nu s-a expus asupra acestora, deși, le-a anexat la materialele cauzei și le-a cercetat la examinarea pricinii.

În acest sens indică că, în ordonanță de încetare a urmăririi penale și clasarea procesului penal din 17 mai 2015 pe cauza penală nr. 2014011533, care a fost menținută prin decizia din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, având deja statut de puterea lucrului judecat, se constată cu certitudine faptul că Ghenadie Ciobanu a încheiat cu SRL „Supersonic” un singur act și acesta este antecontractul nr.56 din 27 iulie 2012 semnat de Vladimir Balaur – directorul SRL „Supersonic” asupra apartamentului nr.3 cu trei odăi amplasat la parter, cu suprafața totală de 92,72 m.p. și a unui loc de parcare, amplasat în blocul ce se construia în mun.Chișinău bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/3, pentru ce a fost achitată suma de 42000 euro. După semnarea acestui Antecontract și achitării acestei sume de bani, Vladimir Balaur a vândut acest apartament deja unei alte persoane fizice și anume lui Vasile Vintiniuc, semnând un alt contract pe același apartament, cu achitarea costului apartamentului, ca ulterior fără a finisa construcția blocului să transmită blocul integral SRL „Nicoleta” în contul unor datorii în baza unui act de primire - predare din 27 ianuarie 2014. Însăși, Ghenadie Ciobanu, fiind audiat în calitate de parte vătămată în cadrul cauzei penale, a confirmat faptul că a încheiat un singur contract la 27 iulie 2012 pentru apartamentul nr.3 cu trei odăi la parterul blocului amplasat în mun. Chisinău, bd. Mircea cel Bătrîn, nr.22/3 și a unui loc de parcare din aceeași adresă, numai că acesta evită a spune că acesta a fost de fapt un antecontract și nicidecum pentru apartamentul nr. 49, amplasat în mun. Chisinău, bd. Mircea cel Bătrîn, 26/3 la 27 iulie 2012.

Declară că, acest contract nr.85/1 din 27 iulie 2012 a fost propus spre semnare de către Vladimir Balaur lui Ghenadie Ciobanu cu intenția de a-l asigura pe Ghenadie Ciobanu și pentru a-i garanta că banii investiți de acesta, nu au fost pierduți, iar acesta nu va fi prejudiciat, deoarece este un alt apartament pe care poate să i-l propună în locul celui pe care anterior l-a contractat, însă, Vladimir Balaur l-a înstrăinat de mai multe ori. Iar, aceasta fiind încă o dovadă suplimentară a faptului că Ghenadie Ciobanu a fost indus în eroare în mod repetat de către Vladimir Balaur, deoarece și contractul nr.85/1 datat cu 27 iulie 2012 din momentul semnării lui și până la înaintarea acțiunii în instanța de judecată nu a fost întocmit în mod legal, din motiv că nici ștampila SRL „Supersonic” nu a fost aplicată pe contractul dat, nu a fost autentificat notarial și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Indică că, instanța de apel nu a examinat aceste fapte deja constatate în interiorul cauzei penale. Întrebările adresate reprezentantului apelantului referitor la faptul dacă este parte vătămată, dacă a fost constatată mărimea prejudiciului, dacă a înaintat acțiune civilă în cadrul cauzei penale, dacă nu, care a fost motivul de a nu a înainta o asemenea acțiune pentru a-și putea recupera prejudiciu cauzat, au fost scoase de instanța de apel și s-a solicitat reformularea acestora.

Consideră că, o astfel de judecare este inadmisibilă, deoarece directorul SRL „Supersonic” – Vladimir Balaur a fost recunoscut vinovat în comiterea infracțiunii prevăzute la art. 190 alin.(5) Cod penal și art.191 alin.(5), lit. f) Cod penal și condamnat prin sentința din 10 iunie 2016 a judecătoriei Centru mun.Chișinău la închisoare pe un termen de 14 ani și 10 luni închisoare.

Opinează că, această sentință confirmă suplimentar poziția referitor la contractul încheiat cu SRL „Supersonic”, de asemenea fiind clar constatate raporturile contractuale între Ghenadie Ciobanu și SRL „Supersonic” și ce act le confirmă, mărimea prejudiciului cauzat și obiectul contractului încheiat și anume apartamentul nr.3, cu 3 odăi, amplasat la parter, cu suprafața de 92,72 m.p. și a unei parcări, fiind ambele amplasate în mun.Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/3.

Sustine că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, iar soluția adoptată contravine materialelor cauzei și situației de fapt ale pricinii fiind astfel aplicate eronat normele de drept material și cele de drept procedural. Temeiurile de casare a hotărârii primei instanțe, indicate de instanța de apel, nu și-au găsit confirmare și afectează dreptul său de proprietate. Instanța de fond corect a constatat și cu certitudine a stabilit că a acționat în baza art. 195-199 Cod civil la încheierea contractului nr.17 din 21 martie 2008, care este perfect valabil.

Instanța de fond corect a constatat toate circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei în concordanță cu norma legală și probele anexate la acțiune.

Remarcă că, instanța de apel în partea constatatoare a deciziei a făcut referire doar la cererea de apel și la argumentele suplimentare invocate de către apelant, însă o analiză sau o cercetare a celor invocate prin prisma hotărârii primei instanțe și argumentele sale coroborate cu careva norme legale în concluzii, nu a efectuat, lăsându-le fără argumentare.

Conform art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost adoptată la data de 06 aprilie 2016, iar avocatul Igor Isac, în interesele Valentinei Chisacova, a declarat recurs la data de 02 august 2016.

Materialele pricinii atestă că decizia contestată a fost expediată părților la data de 31 mai 2016, conform scrisorii de însoțire (Vol.I, f.d.224), însă, date despre recepționarea acesteia lipsesc. Conform recursului declarat se menționează că a luat cunoștință de decizia instanței de apel la data de 06 iunie 2016.

Astfel, instanța de recurs consideră că recursul declarat la data de 02 august 2016 împotriva deciziei instanței de apel din 06 aprilie 2016, de către avocatul Igor Isac, în interesele Valentinei Chisacova, este în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 19 octombrie 2016 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial

și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de avocatul Isac Igor, în interesele lui Chisacova Valentina și va casa decizia instanței de apel, cu menținerea hotărîrii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Fiind investită cu judecarea pricinii, instanța de fond corect a ajuns la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Ghenadie Ciobanu împotriva SRL „Supersonic”, Valentinei Chisacova, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind constatarea nulității contractului nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului de construcție, încheiat la 21 martie 2008 între SRL „Supersonic”, în persoana directorului Vladimir Balaur și Valentina Chisacova, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 30 ianuarie 2013, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al Valentinei Chisacova asupra apartamentului nr. 49 din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3, încasarea cheltuielilor de judecată.

În acest sens, Colegiul reține că conform contractului nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la data de 21 martie 2008, între SRL „Supersonic”- vânzător și Valentina Chisacova- cumpărător, s-a convenit că SRL „Supersonic” se obligă să construiască bunul imobil- apartamentul cu 3 odăi, nr. 49, cu suprafața generală de 94, 66 m.p., etajul 5, scara 2, casa nr. 26/3, amplasată în or. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, cu transmiterea ulterioară Valentinei Chisacova, iar ultima se obligă să achite prețul acestuia (Vol.I, f.d.52-56).

Din certificatul eliberat la data de 25 iulie 2014, conform Registrului bunurilor imobile, rezultă că la subcapitolul III-grevarea drepturilor patrimoniale, partea II-notări, la data de 30 ianuarie 2013 a fost înregistrat contractul nr. 17 din 21 martie 2008 (0100/13/12673), cu grevare în beneficiul Valentinei Chisacova a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 49, cu 3 odăi, cu suprafața de 94,66 m.p., etajul 5, scara 2 (Vol.I, f.d.19).

De asemenea din materialele pricinii rezultă că la data de 27 iulie 2012 între SRL „Supersonic”, ca antreprenor și Ghenadie Ciobanu, ca beneficiar a fost încheiat contractul nr. 85/1 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil-apartament cu 3 odăi, nr. 49, etajul 5, scara 2, cu suprafața generală de 94, 6 m.p. din or. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr.26/3, amplasat pe terenul cu număr cadastral 0100311313 (f.d.7-9). Iar, la data de 27 iulie 2012 a achitat în contul SRL „Supersonic” suma de 744960 lei cu titlu de investiție în apartament, conform chitanței datate cu 27 iulie 2012 (Vol.I, f.d.28).

La înnaintarea acțiunii, reclamantul, cât și pe parcursul judecării cauzei – instanța de apel au invocat ca temei de nulitate a contractului încheiat între Chisacova Valentina și SRL “Supersonic” – încălcarea prevederilor art.art.195, 198, 232 Cod Civil.

Colegiul menționează că normele legale enunțate au fost invocate greșit și nu sunt aplicabile speței din următoarele considerente.

Conform art. 195 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

În condițiile normei date, manifestarea de voință este unul din elementele definitorii ale actului juridic civil. Având drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi cu alte persoane, voința autorului actului juridic civil trebuie să fie manifestată, exteriorizată.

Conform art.198 alin. (3) Cod civil, act juridic de dispoziție este actul care are ca rezultat ieșirea din patrimoniu a unui drept sau grevarea cu sarcini reale a unui bun.

Conform art.232 Cod civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanța de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanța de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția.

La acest capitol, Colegiul apreciază ca fiind corectă constatarea instanței de fond precum că temei întru constatarea nulității actului juridic obiectul căruia îl constituie ieșirea din patrimoniu a unui drept sau grevarea cu sarcini reale a unui bun este exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului care la momentul încheierii actului contestat era o interdicție stabilită de lege, instanța de judecată sau alt organ abilitat.

Or, existența contractului nr. 85/1 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, încheiat la data 27 iulie 2012 între SRL „Supersonic” și Ghenadie Ciobanu nu poate fi calificată ca interdicție în sensul normelor enunțate supra.

Colegiul apreciază ca fiind eronată invocarea de către instanța de apel a prevederilor art. 217 Cod civil-nulitatea absolută, deoarece în contextul prevederilor art. 232 Cod civil, actul juridic de dispoziție încheiat cu încălcarea interdicției de a dispune de un bun este lovit de nulitate relativă, iar acțiunea în anulare poate fi intentată de persoana în favoarea căreia este instituită interdicția.

La caz, Colegiul reiterează că o interdicție în favoarea reclamantului Ghenadie Ciobanu asupra apartamentului în speță, nu a fost instituită, or, reclamantul careva

probe în acest sens nu a prezentat rezultând din prevederile art. 118 alin.(1) cod de procedură civilă.

Colegiul apreciază ca fiind irelevantă ipoteza instanței de apel precum că contractul încheiat la data de 21 martie 2008 între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova nu ar fi semnat de ultima și s-ar impune nulitatea acestuia prin prisma prevederilor art. 199 alin.(1) Cod civil în coroborare cu art. 117 Cod de procedură civilă. Or, însăși Valentina Chisacova nu renunță la bunul imobil obținut prin contractul nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la data de 21 martie 2008, între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova și nu contestă semnarea acestuia.

În acest sens, Colegiul reține și argumentul părții recurente precum că instanța de apel greșit a concluzionat despre aplicarea semnăturii din numele Valentinei Chisacova de către o altă persoană rezultând din raportul de expertiză. Or, din textul aceluiași raport se distinge că nu este posibil de a stabili dacă semnăturile semiliterare din numele Valentinei Chisacova aplicate în partea de jos al contractului nr. 17 sunt executate de Valentina Chisacova, Svetlana Botnariuc sau o altă persoană, deoarece materialul grafic conținut în semnătura litigioasă conține indici insuficienți pentru identificarea scriitorului și semnătura este simplă și nu formează un ansamblu de indici pentru un răspuns cert sau probabil (Vol.I, f.d.15 - verso).

Concomitent, Colegiul notează că instanța de apel nu poate concluziona doar în baza raportului de expertiză asupra faptului că semnătura pe contract nu ar fi aplicată de către Valentina Chisacova, în condițiile când raportul de expertiză concluzionează că doar semnăturile literare sunt executate de Svetlana Botnariuc, pe când cele semiliterare nu au fost determinate cui aparțin. Astfel, concluzia acestui raport nu stabilește cert că semnăturile executate din numele Valentinei Chisacova nu ar fi executate integral de către aceasta.

Referirea instanței de apel la prevederile art. 201 Cod civil, conform cărora actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esența consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată și nici din alte circumstanțe ale încheierii sale, nu poate fi reținută, deoarece la caz esența consimțământului a fost determinată.

Mai mult, Valentina Chisacova nu neagă încheierea acestui contract și efectele juridice iminente încheierii acestuia.

În atare circumstanțe, Colegiul menționează că în cadrul aceleași expertize a fost supusă cercetării și dispoziția de încasarea nr. din 21 martie 2009 din numele Valentinei Chisacova, prin ce se confirmă achitarea sumei în baza contractului nr. 17 din 21 martie 2008, adică anterior încheierii contractului între SRL „Supersonic” și Ghenadie Ciobanu, fapt corect reținut și de instanța de fond.

Prin urmare, nu poate fi invocată lipsa consimțământului Valentinei Chisacova la încheierea contractului nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la data de 21 martie 2008, între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova, în condițiile când acțiunile acesteia sunt îndreptate spre realizarea drepturilor și obligațiilor ce rezultă din încheierea contractului nominalizat.

Astfel, art. 220 Cod civil a fost eronat invocat de către reclamant în acțiunea privind declararea nulității contractului, or, actul juridic încheiat nu contravine nici unei norme imperative.

La caz, Colegiul consideră relevant și argumentul părții recurente precum că prin acte de dispoziție definitive emise în rezultatul adresării către organele de drept de către Ghenadie Ciobanu, Valentina Chisacova a fost scoasă de sub urmărire penală și a fost clasat procesul penal intentat în privința sa, fiind confirmat și faptul că nu a comis careva abateri de la lege la încheierea contractului contestat.

Cu referire la prevederile art. 679 alin.(1) Cod civil, conform cărora contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale, Colegiul le consideră inaplicabile speței. Or, încheierea contractului la data de 21 martie 2008 între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova, asupra bunului imobil în litigiu, precedează încheierea contractului din 27 iulie 2012 între SRL „Supersonic” și Ghenadie Ciobanu și astfel, nu poate reținut ca temei de declarare a nulității unui act juridic încheiat anterior actului juridic invocat în acest sens, chiar dacă este încheiat cu respectarea prevederilor art. 679 alin.(1) Cod civil.

Or, însăși încheierea contractului asupra aceluiași obiect de către Valentina Chisacova la o dată anterioară decât cea invocată de către reclamant indică direct la preemțiunea Valentinei Chisacova asupra apartamentului nr. 49, amplasat în or. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3 și respectiv calitatea de dobânditor de bunăcredință, în condițiile când la încheierea contractului bunul imobil nu era grevat, mai mult că ulterior actul juridic a fost înscris în registrul bunurilor imobile.

Astfel, contractul încheiat între Chisacova Valentina și „Supersonic” SRL este opozabil lui Ciobanu Ghenadie și nu invers.

Colegiul apreciază ca fiind corectă ipoteza instanței de fond în partea respingerii argumentului reclamantului precum că contractul din 21 martie 2008 încheiat între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova ar fi antedatat în lipsa unor probe pertinente și admisibile rezultând din prevederile art. art.121,122 Cod de procedură civilă, or, careva probe în acest sens nu au fost prezentate de către reclamant.

În contextul dat, Colegiul remarcă că înregistrarea la data de 30 ianuarie 2013 a contractului nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la data de 21 martie 2008, între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova, a fost o consecință a modificărilor survenite în legislația în vigoare, iar acest fapt nu poate reținut ca probă întru confirmarea poziției reclamantului precum că contractul între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova ar fi fost încheiat la o altă dată decât cea indicată.

Conform art.40⁶ alin.(1), (1¹) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.

La acest capitol, Colegiul consideră relevant și argumentul părții recurente precum că la data de 30 ianuarie 2013 au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și alte contracte încheiate între SRL „Supersonic” și alți beneficiari anterior înregistrării acestora.

În acest sens, Colegiul relevă că din certificatul eliberat la data de 25 iulie 2014, conform Registrului bunurilor imobile, la subcapitolul III-grevarea drepturilor patrimoniale, partea II-notări, se distinge că au fost înregistrate la data de 30 ianuarie 2013 și pe parcursul anilor 2013-2014, grevări asupra diferitor bunuri imobile în favoarea altor beneficiari, la fel, fiind indicați cu titlu de titulari ai grevării și solicitanți, în temeiul contractelor încheiate în perioada anilor 2007-2008 și 2012-2013 (f.d.16-27), argument, invocat, în esență, și de recurent.

Argumentul instanței de apel precum că nu ar fi fost prezentate acte ce atestă împuternicirile acordate SRL „Supersonic” sau o altă persoană de a acționa în interesele Valentinei Chisacova în raport cu Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău la caz este irelevant, deoarece art.40⁶ alin. (1¹) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, stabilește expres că obligația de înregistrare a contractelor de investiții revine părții care asigură construcția bunului imobil.

Respectiv înregistrarea la oficiul cadastral teritorial a contractului privind investiția în construcție se efectuează de partea care asigură construcția bunului imobil în contextul prevederilor legale menționate supra.

Având în vedere prevederile legale menționate, Colegiul relevă că, instanța de apel eronat a indicat că Valentina Chisacova nu și-a manifestat voința pentru înregistrarea contractului, or independent de voința ultimei, aceasta obligație revine companiei de construcției.

În consecință, Colegiul apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe în raport cu circumstanțele pricinii precum că Valentina Chisacova dispune de drepturi asupra bunului imobil în litigiu, deoarece înscrierea contractului în Registrul bunurilor imobile încheiat cu Valentina Chisacova ulterior încheierii contractului cu Ghenadie Ciobanu nu constituie temei de declare nulă a acestuia în condițiile când contractul între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova a fost încheiat la data de 21 martie 2008, anterior încheierii contractului între SRL „Supersonic” și Ghenadie Ciobanu-27 iulie 2012 și buna credință a Valentinei Chisacova a fost confirmată. Or, înregistrarea contractului de investiție la data de 30 ianuarie 2013 la Oficiul Cadastral Teritorial, ulterior datei de 27 iulie 2012, este o consecință a prevederilor legale în baza modificărilor survenite ulterior.

Tot aici, este de menționat că la data de 30 ianuarie 2013 asupra bunului în litigiu nu existau careva grevări în favoarea reclamantului.

Colegiul consideră corectă constatarea instanței de fond precum că speței date nu-i pot fi aplicate prevederile Legii privind protecția consumatorilor și ale Legii concurenței, deoarece acestea nu conțin careva dispoziții, încălcarea cărora, ar duce la nulitatea contractului contestat.

Colegiul conchide că instanța de fond corect a concluzionat asupra netemeinicii pretențiilor înaintate de Ghenadie Ciobanu privind nulitatea contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investire a capitalului în construcție din 21 martie 2008, încheiat între SRL „Supersonic” și Valentina Chisacova, cu radierea din Registrul bunurilor imobile, or, în contextul

normelor de drept aplicabile speței în raport cu circumstanțele pricinii și probele prezentate de ambele părți admiterea acestor cerințe nu ar duce decât la încălcarea drepturilor Valentinei Chisacova prin prisma „speranței legitime” garantate de art. 1 al Protocolului nr. 1 la CEDO. Noțiunea de bun în sensul acestei dispoziții nu se limitează la proprietatea corporală și este independentă în raport de calificările formale din dreptul intern: anumite alte drepturi și interese constituind active pot fi considerate bunuri în sensul acestei dispoziții.

Conform jurisprudenței CEDO, noțiunea de „bun” conținută în art. 1 din Protocolul nr. 1 poate însemna atât „bunuri actuale” (Van der Musselle c. Belgiei din 23 noiembrie 1983), cât și valori patrimoniale, înțelegând și creanțe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde a avea cel puțin o „speranță legitimă” de a dobândi efectiv un drept de proprietate (Pine Valley Development Ltd și alții c. Irlandei din 29 noiembrie 1991, Pressos Compania Naviera S.A. c. Belgiei din 20 noiembrie 1995, Gratzinger și Gratzingerova c. Republicii Cehe (dec.) [MC], nr. 39.794/98, AȘ 69, CEDO 2002-VII).

Totodată, Colegiul relevă că în cadrul judecării pricinii, instanța de judecată a creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptului la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art.6 al Convenției Europene pentru apărarea a Drepturilor Omului.

În circumstanțele de fapt și de drept menționate și având în vedere faptul că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material în raport cu circumstanțele pricinii, iar hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea probelor administrate în conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei contestate și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe.

Cu referire la cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat solicitate în ordine de recurs de către Valentina Chisacova, Colegiul menționează că în conformitate cu art. 94 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului. Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs și în cadrul revizuirii.

La caz, Colegiul reține că Valentina Chisacova a suportat cheltuieli de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 12500 lei la depunerea cererii de recurs împotriva deciziei din 06 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău și pretinde încasarea acestora din contul lui Ghenadie Ciobanu.

În acest sens, prin ordinul de încasarea a numerarului nr. K9OB-3100 din 09 august 2016 se confirmă achitarea sumei de 12500 lei (Vol.II, f.d.1).

În contextul dat, instanța de recurs consideră necesar de a încasa din contul lui Ghenadie Ciobanu în beneficiul Valentinei Chisacova cheltuielile de judecată în mărime de 12500 lei.

În baza celor expuse, în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f), art.445 alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de avocatul Isac Igor, în interesele lui Chisacova Valentina.

Se casează decizia din 06 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ciobanu Ghenadie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Supersonic” și Chisacova Valentina, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind declararea nulă a contractului nr. 17 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție din 21 martie 2008, radierea din Registrul bunurilor imobile deținut de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate al Valentinei Chisacova asupra apartamentului nr. 49 din mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn nr. 26/3 și încasarea cheltuielilor de judecată, cu menținerea hotărârii din 07 mai 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

Se încasează de la Ghenadie Ciobanu în beneficiul Valentinei Chisacova cheltuielile de judecată în mărime de 12500 (douăsprezece mii cinci sute) lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală