

Î N C H E I E R E

23 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Galina Stratulat
Ion Druță

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Drăgan Marcel și Drăgan Valentina,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Drăgan Marcel și Drăgan Valentina împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Pro Imobil Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 iunie 2016 prin care a fost respins apelul declarat de Drăgan Marcel și Drăgan Valentina și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 15 aprilie 2016 prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 09 octombrie 2015, Drăgan Marcel și Drăgan Valentina au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Pro Imobil Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au invocat că la data de 03 decembrie 2014, prin intermediul agentului imobiliar al companiei SRL „Pro Imobil Grup” au achitat suma de garanție în valoare de 1 000 euro, în vederea asigurării obligației de cumpărare a imobilului (apartament) nr. 127 situat în mun. Chișinău, str. A.S. Rădăuțanu 9.

Indică că, până la data încheierii contractului de vânzare cumpărare toate negocierile au fost duse cu agentul imobiliar al SRL „Pro Imobil Grup”, care a prezentat actele de proprietate, facturile și alte documente necesare tranzacției, pe când proprietarul apartamentului s-a prezentat doar la 17 decembrie 2014, la notar pentru a semna contractului de vânzare-cumpărare.

Menționează că întru executarea obligațiunii asumate, s-au prezentat la data de 17 decembrie 2014 la biroul notarial of. 105 din str. Miron Costin 7, unde urma să fie perfectat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.

Relatează că în prezența notarului, agentului imobiliar al SRL „Pro Imobil Grup”, proprietarului și a unui martor, au solicitată informația privind existența datoriilor la data perfectării contractului, la care reprezentantul agenției imobiliare și proprietarul apartamentului au confirmat existența datoriilor pentru serviciile comunale conform facturilor anexate, în sumă de 6 095 lei.

Respectiv, au solicitat achitarea integrală a tuturor datoriilor pînă la efectuarea tranzacției însă agentul imobiliar împreună cu proprietarul imobilului au prezentat în fața notarului o fișă de calcul cu indicarea unei supraplăți la energia electrică în mărime de 12 410 lei, pentru apartamentul 127, str. A.S. Rădăuțanu nr.9/4 mun. Chișinău.

Indică că urmare a prezentării fișei de calcul au fost convinși să achite datoriile existente la serviciile comunale și fiindu-le în schimb transmisă supraplata la energia electrică au fost asigurați că vor achita energia electrică numai după epuizarea integrală a sumei achitate ca supraplată.

Astfel, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a ap.127, din str. A.S. Rădăuțanu 9/4, mun. Chișinău.

Mia indică reclamantii că în luna ianuarie 2014 au început să execute lucrările de reparație în imobilul procurat și din prima zi de lucru le-a fost deconectată energia electrică.

Au contactat telefonic agentul imobiliar al companiei SRL „Pro Imobil Grup”, care s-a prezentat, asigurându-le că va soluționa cu fostul proprietarul al imobilului problema conectării energiei electrice, care în scurt timp a fost reconectată, fără a li se oferi careva explicații vizavi de deconectarea și reconectarea energiei electrice.

Comunică că, la data de 24 aprilie 2015, de către administrația blocului locativ din str. A. S. Rădăuțanu nr. 9/4 în apartamentul procurat, repetat a fost deconectată energia electrică, și adresîndu-se către ACC 55/285 din str. A.S. Rădăuțanu nr.9, care gestionează blocul, în care se află apartamentul 127, au fost informați că deconectarea s-a făcut în baza unei pretinse datorii la energia electrică.

Pentru constatarea și elucidarea cazului dat au solicitat prezența organelor de drept (IGP Rîșcani, mun. Chișinău) și agentului imobiliar al SRL „Pro Imobil Grup”, care s-au prezentat și împreună au discutat cu administrația ACC 55/285.

Ulterior, energia electrică a fost reconectată, însă au fost avertizați de către administrația blocului, că în cazul în care nu vor achita pretinsa datorie vor fi din nou deconectați, iar în ceea ce privește fișele de calcul prezentate la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, au fost informați că de fapt nu există nici o supraplată la energia electrică, iar agenția imobiliară SRL „Pro Imobil Grup” este cea care s-a indus în eroare în acest sens, deși, în fișele de calcul prezentate lunar, de către administrația blocului, sumele lunar sunt în descreștere.

Menționează că, în scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, la data de 30 aprilie 2015 au solicitat în formă scrisă, returnarea sumei achitate în valoare de 6 095 lei, în termen de 7 zile calendaristice, însă pînă la data de 19 mai 2015, din partea SRL „Pro Imobil Grup”, nu au primit nici un răspuns, fapt ce denotă clar că pîrîtul refuză soluționarea pe cale amiabilă a litigiului.

În drept, își întemeiază cerințele în baza art. art. 513-516, 611, 619, 1422 Cod Civil.

Solicită încasarea din contul SRL „Pro Imobil Grup” în beneficiul lor a sumei de 6 095 lei cu titlu de prejudiciu material, repararea prejudiciului moral în mărime de 5 000 lei și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 343 lei

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 24 noiembrie 2015, cauza civilă a fost strămutată spre examinare la Judecătoria Buiucani mun. Chișinău

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 15 aprilie 2016, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată, totodată fiind încasat din contul lui Drăgan

Marcel și Drăgan Valentina în beneficiul SRL „Pro Imobil Grup” cheltuielile rezonabile pentru asistență juridică în mărime de 3 000 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 iunie 2016, a fost respins apelul declarat de Drăgan Marcel și Drăgan Valentina și menținută hotărîrea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel cu referire la înscrisurile administrate în proces și explicațiile participanților la proces a constatat că între SRL „Pro Imobil Grup”, în calitate de prestator și Ociacovschi Eduard, în calitate de beneficiar, a fost încheiat un contract privind prestarea serviciilor de intermediere a tranzacției imobiliare, în schimbul unui comision.

La fel, instanța de apel a reținut antecontractul „Suma de Garanție” din 03 decembrie 2014, semnat între SRL „Pro Imobil Grup”, reprezentat de Prutean Constantin și Drăgan Marcel în sumă de 1000 euro și contractul de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2014 încheiat între Drăgan Marcel și Ociacovschi Eduard, reprezentat prin procură de către Ociacovscaia Liudmila, în privința apartamentului 127 din str. A.S. Rădăuțanu 9, mun. Chișinău și a constatat că la data de 17 decembrie 2014, la punctul de consum, apartamentul nr. 127 din str. A.S. Rădăuțanu 9, mun. Chișinău, existau datorii în sumă de 6 095 lei, la plata serviciilor comunale.

Astfel, instanța de apel a remarcat art. 11 alin. 1) și 3) din Legea condominiului în fondul locativ, potrivit căruia în cazul înstrăinării locuințelor, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate datoriile și obligațiile fostului proprietar în condominiu. La întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței (încăperii), părțile stabilesc condițiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale și alte servicii, în caz contrar, cumpărătorul este obligat să achite datoriile și a conchis că conform contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2014, Drăgan Marcel a preluat apartamentul împreună cu datoriile care existau la momentul procurării acestuia, și le-a acceptat prin faptul achitării acestora conform facturilor anexate la materialele cauzei.

Totodată, cu referire la prevederile art. 970 Cod civil, care reglementează contractul de prestări servicii, instanța de apel a constatat că SRL „Pro Imobil Grup” a prestat lui Ociacovschi Eduard servicii de intermediere în vânzarea cumpărarea apartamentului nr. 127 din str. A.S. Rădăuțanu 9, mun. Chișinău astfel, SRL „Pro Imobil Grup” nu este proprietarul apartamentului nr. 127 din str. A.S. Rădăuțanu 9, mun. Chișinău și nu s-a aflat în nici un fel de relații contractuale cu Drăgan Marcel și Drăgan Valentina.

A mai reținut instanța de apel că actul „Suma de Garanție” semnat între încheiat între SRL „Pro Imobil Grup” și Drăgan Marcel constituie un antecontract, iar suma de 1000 euro transmisă de Drăgan Marcel este o arvună care s-a inclus în suma totală a apartamentului ce a constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Drăgan Marcel și Ociacovschi Eduard.

Drept urmare, instanța de apel a conchis că la caz lipsește raportul juridic litigios în baza căruia Drăgan Marcel și Drăgan Valentina ar fi îndreptățiți să solicite încasarea de la SRL „Pro Imobil Grup” careva sume de bani.

Referitor la cerințele cu privire la încasarea prejudiciului moral, instanța de apel a reținut că este o pretenție subsecventă cerinței de încasare a datoriei și a remarcat că prima instanță corect a reținut netemeinicia acestora, având în vedere că s-a constatat că acțiunea de încasare a datoriei în sumă de 6 095 lei nu este întemeiată.

Iar cu referire la reglementările art. 1422 Cod civil, care stabilește repararea prejudiciului moral, instanța de apel a evidențiat că la caz nu s-a constatat că a avut loc o vătămare a drepturilor personale nepatrimoniale privind integritatea morală a reclamantilor, iar cerința de încasare a compensației morale solicitate de 5000 lei, este nejustificată.

În context, instanța de apel a respins argumentele precum că pricina a fost examinată de către Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău cu încălcarea competenței jurisdicționale, și remarcând art. 38 alin. (2) CPC, potrivit căruia acțiunea împotriva unei organizații se intentează în instanța de la sediul ei sau al organului ei de administrație, a reținut că potrivit extrasului din Registrul persoanelor juridice nr. 19453 din 04 august 2015, SRL „Pro Imobil Grup”, își are sediul pe str. Cornului 3/1, of. 8, mun. Chișinău, care este situat din punct de vedere administrativ în sectorul Buiucani al mun. Chișinău și respectiv, în raza de activitate a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău.

De asemenea, instanța de apel a apreciat critic argumentul precum că instanța de fond și-a depășit competența prin reluarea procesului și admiterea demersului reprezentantului intimatului SRL „Pro Imobil Grup” privind anexarea la materialele dosarului a bonului de plată a taxei de stat, și a menționat că, prima instanță în temeiul art. 235 alin. (2) CPC, care reglementează reluarea examinării pricinii în fond, justificat a dispus prin încheierea din 15 aprilie 2016 reluarea procesului și a admis demersul privind anexarea la materialele dosarului a bonul de plată nominalizat, căruia i-a dat o apreciere corectă.

Totodată, reținând art. art. 90 lit. i) 94, și 96 CPC a remarcat că deși, toate cheltuielilor de asistență juridică suportate de către SRL „Pro Imobil Grup” au fost real dovedite ca fiind suportate, având în vedere complexitatea cauzei și că volumul de lucru efectuat de apărător nu este unul substanțial, și a conchis că prima instanță corect a apreciat cheltuielile pentru asistența juridică în quantum de 3 000 lei sumă, care este una rezonabilă și suficientă pentru astfel de categorie de pricini.

La data de 11 august 2016 Drăgan Marcel și Drăgan Valentina au declarat recurs împotriva deciziei instanțe de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului ai invocat că nu sunt de acord cu decizia instanței de apel și consideră că este nefondată și neîntemeiată.

Astfel, indică că instanța nu a dat apreciere tuturor circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a litigiului și a ignorat faptul că dîșii în calitate de cumpărător și-au executat cu bună-credință obligațiunea față de vânzător și SRL „Pro Imobil Grup” prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2014, pe cînd intimatul contrar prevederilor art. 516 Cod civil, care prevede dreptul la informare, nu i-a informat în privința situației de fapt a bunului ce urma a fi înstrăinat.

Or, prin acțiunile sale intimatul le-a cauzat un prejudiciu material constituit din valoarea tuturor datoriilor din 2014 pentru serviciile comunale achitate, inclusiv plățile pentru energia electrică din 2015, pînă la scadența sumei de 12 410 lei, transmisă cu titlu de supraplată la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului 17 decembrie 2014, iar prin prisma art. 1398 Cod civil, care prevede temeiul și condițiile generale ale răspunderii delictuale cel care acționează în mod

ilicite cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauza.

Mai indică recurenții că prima instanță nu a apreciat multiaspectual și nepărtinitor, probele prezentate în confirmarea cerințelor înaintate și a interpretat și interpretat eronat prevederile art.38. alin. (2) CPC care prevede competența teritorială generală, deoarece prin probele anexate la dosar inclusiv prin depozițiile agentului imobiliar al SRL „Pro Imobil Grup”, care a perfectat contractul „Suma de Garație” se confirmă clar că sediul, de facto, și organul de administrație al companiei se află în mun. Chișinău, str. București 41 și nicidecum mun. Chișinău, str. Cornului 3/1, ap. 8, care reprezintă o adresă stabilită la înregistrarea inițială a companiei.

Respectiv, sunt de părerea că încheierea din 21 iunie 2016 este una nefondată și neîntemeiată pasibilă de a fi casată integral, reieșind din prevederile art. 388 alin. (1) CPC, iar pricina a fost examinată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Totodată, în partea ce ține de cerințele privind prejudiciul moral ca urmare a suferințelor ce le-au fost cauzate, indică că intimatul a confirmat că s-au prezentat în luna mai 2015 însoțit de un executor judecătoresc, la imobilul 127 din str. A.S. Rădăuțanu, ap. 127, mun. Chișinău, unde în prezența reprezentanților IGP Rîșcani mun. Chișinău s-a constatat deconectarea energiei electrice, or, prin acțiunile sale intimatul le-a creat inconveniente, iar concluziile instanței precum că la caz nu au fost prezentate probe justificative în privința cauzării prejudiciului moral este una total nefondată și neîntemeiată.

În context, susțin că în cadrul examinării cauzei instanțele ierarhic inferioare au ignorat prevederile art. art. 4, 44, 48 din Constituția Republicii Moldova, 8 din Convenția CEDO precum și prevederile Protocolului nr. 1 la convenția CEDO și a lăsat fără apreciere probe anexate la dosar care confirmă ingerință clară a intimatului în ce privește folosirea pașnică a proprietății, cu atât mai mult cu cât acesta pe parcursul examinării cauzei a confirmat existența impedimentelor, fără a explica cauza și motivele acestora.

Cît privește acceptarea de către instanță a cerințelor intimatului privind încasarea cheltuielilor de judecată, afirmă recurenții că prima instanță și-a depășit atribuțiile, deoarece la data de 06 aprilie 2016 prima instanță a finalizat examinarea pricinii în fond și a dispus începerea susținerilor verbale, iar în ședința următoare din 15 aprilie 2015, intimatul afirmând că susținerile verbale nu sunt finalizate a înaintat un demers prin care a solicitat încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică în mărime de 3 000 lei.

Astfel, consideră că prima instanță și-a depășit vădit competența la faza respectivă a procesului civil cînd dezbaterile judiciare deja au fost încheiate și nici una din părți nu au solicitat înaintarea cererilor și demersurilor, cu atât mai mult cu cât la solicitarea de a prezenta contractul de asistență juridică, care a stat la baza serviciilor prestate, intimatul a comunicat că este în imposibilitate.

Sau, în cadrul examinării cauzei a fost constatat că reprezentantul intimatului acordă asistență juridică acestuia în mai multe cauze, iar ordinul de plată anexat la demersul privind încasarea cheltuielilor de reprezentare, nu reprezintă altceva decît, una din plățile scadente care i-au fost compensate pentru reprezentarea intereselor companiei în alte cauze, s-au alte servicii juridice prestate.

Insistă, că instanța a aplicat selectiv prevederile legale și s-a pronunțat în mod unilateral asupra probelor și faptelor expuse de către intimat, lăsînd sub tăcere capetele de cerere înaintate de ei sau examinîndu-le cu grave erori de procedură.

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

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 11 august 2016, împotriva deciziei instanței de apel din 23 iunie 2016, în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Drăgan Marcel și Drăgan Valentina este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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) 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) 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Drăgan Marcel și Drăgan Valentina nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult, argumentele invocate în recurs se axează asupra fondului cauzei, constituind o reproducere a celor aduse în cererea de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, 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 doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Drăgan Marcel și Drăgan Valentina asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Drăgan Marcel și Drăgan Valentina ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Recursul declarat de către Drăgan Marcel și Drăgan Valentina se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Galina Stratulat

Ion Druță