

ÎNCHEIERE

30 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Galina Stratulat
Ion Druță

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea Comercială „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Tănase Victor,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Rădăuță Silvia împotriva Societății Comerciale „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la constatarea ilegalității actului juridic, încasarea penalității și compensarea cheltuielilor de judecată și la cererea reconvențională a Societății Comerciale „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Silviei Rădăuță cu privire la rezilierea contractului de investire în construcția spațiului locativ cu aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2016, prin care au fost respinse apelurile declarate de Societatea Comercială „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată și Rădăuță Silvia și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2015 prin care acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă ca fiind depusă tardiv,

c o n s t a t ă :

La data de 08 iulie 2013 Rădăuță Silvia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Stabilimobil” SA cu privire la încasarea penalității și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că în temeiul contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 3-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, SC „Stabilimobil” SA și-a asumat organizarea construcției blocului locativ nr.16 din str. Băcioii Noi, mun. Chișinău, darea în exploatare și transmiterea în proprietate a apartamentului nr. 26 cu două odăi, cu suprafața totală de 62,7 m.p., amplasat la etajul 5 al blocului nr.1.

Prin pct. 2.1 al contractului, de comun acord a fost stabilit prețul contractului în mărime de 27 588 euro, din care suma de 25 514,60 euro deja o achitase în contul SC „Imobil și Siguranță”, iar diferența de 2 073,40 euro a achitat-o pîrîtului SC „Stabilimobil” SA.

Menționează reclamanta că pîrîtul și-a asumat obligațiunea de a finaliza lucrările de construcție nu mai târziu de luna martie a anului 2012, însă a depășit

termenul stabilit astfel încât, pînă la sesizarea instanței de judecată termenul a fost depășit cu 456 zile.

Relevă că în repetate rînduri a solicitat pîrîtului informația despre mersul lucrărilor de construcție și termenul de finisare al acestora iar la solicitarea din 26 aprilie 2012, SC „Stabilimobil” SA i-a expediat răspunsul din 14 mai 2012 prin care a stabilit un nou termen de finisare a lucrărilor de construcție, pînă la sfîrșitul anului 2012.

Susține reclamanta că din motiv că la sfîrșitul anului 2012 lucrările de construcție nu au fost finisate, la 22 mai 2013 s-a adresat pîrîtului cu o reclamație prin care a solicitat plata penalității pentru depășirea termenului de finisare a lucrărilor în mărime de 1 144 902 euro însă, executarea benevolă a reclamației a fost ignorată.

În context, invocînd prevederile art. 21 alin. (1) și art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003 care stabilește obligațiile prestatorului (executantului) la prestarea serviciului (executarea lucrării) și responsabilitatea vînzătorului, prestatorului pentru încălcarea termenelor stabilite, susține reclamanta că în legătură cu încălcarea termenului stabilit pentru executarea lucrărilor de construcție prestatorul SC „Stabilimobi” SA urmează să-i achite pentru fiecare zi depășită o penalitate în mărime de 10% din prețul lucrării.

Astfel, întrucît valoarea contractului de investire în construcția spațiului locativ (prețul lucrării) este de 27 588 euro, iar pîrîtul este în întîrziere cu 456 zile, penalitatea pentru o zi de întîrziere constituie 2 758,8 euro.

Respectiv pentru întreaga perioadă de întrîziere - 415 zile pîrîtul urmează să-i achite o penalitate în mărime de 1 144 902 euro.

În drept își întemeiază cerințele în baza prevederilor Legii privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003.

Solicită, încasarea penalității pentru neexecutarea în termen a obligațiunilor, în mărime de 1 44 902 euro și a cheltuielilor de judecată.

La 31 ianuarie 2014, Rădăuță Silvia a depus cerere de concretizarea cerințelor în care suplimentar la motivele invocate în acțiunea inițială a indicat că valoarea bunului care face obiectul contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, este de 27 588 euro, care calculată conform pct. 2.2 din contract în lei la cursul oficial stabilit de BNM la data semnării contractului (15,9763 lei pentru 1 euro) constituia 440 505,87 lei.

Prin urmare, prin prisma prevederilor Legii privind protecția consumatorului, penalitatea pentru o zi de întîrziere constituie 44 050,59 lei, iar pentru o perioadă de 6 luni constituie 7 929 105,60 lei.

Solicită încasarea penalității de întîrziere în mărime de 7 929 105,6 lei și compensarea cheltuielilor de judecată în sumă de 10 000 lei (f.d. 46-47).

La 09 aprilie 2014, SC „Stabilimobil” SRL a depus acțiune reconvențională împotriva Silviei Rădăuță cu privire la rezilierea contractului de investire în construcția spațiului locativ cu aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale SRL „Stabilimobil” SA a indicat că într-adevăr în temeiul contractului de investiție în construcția spațiului locativ nr. BN/16/26, și-a asumat obligația de a organiza construcția blocului locativ nr. 16/2 din str. Băcioii Noii, darea în exploatare și transmiterea în proprietatea reclamantei a

apartamentului în cauză însă, doar după achitarea integrală a costului total al apartamentului de către investitor.

Menționează că Rădăuță Silvia avînd calitatea de investitor în perioada efectuării a lucrărilor de construcție în conformitate cu normativele și conform planurilor aprobate în construcții, a achitat doar suma de 2 073,40 euro, iar lucrările de construcție și finalizare a apartamentului au fost realizate din alte mijloace financiare decît cele investite de Rădăuță Silvia.

Totodată, susține că Rădăuță Silvia a confirmat că a depus la contul SRL „Stabilimobil” doar suma de 2 073,40 euro, și nu a achitat diferența în mărime de 25 514,60 euro, iar acest fapt împiedică executarea contractului de investiție în construcție și continuarea raporturilor contractuale.

Rădăuță Silvia nu a investit și a refuzat să investească suma restantă de 25 514,60 euro, avînd intenția de a obține în proprietate un apartament construit din mijloace financiare străine, suplimentar solicitînd și încasarea despăgubirilor pecuniare prin calcularea unor pretinse penalități, cheltuieli de asistență juridică.

Astfel, deoarece Rădăuță Silvia a achitat numai suma de 2 077 euro din preț total al apartamentului de 27 588 euro și refuză achitarea diferenței de 25 514,60 euro, însă pretinde la încasarea unor penalități în sume enorme, consideră că acțiunea reclamantei urmează a fi respinsă ca neîntemeiată cu rezilierea contractului nr.13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010 și restituirea costului prestațiilor efectuate.

Relatează că necesitatea constatării rezilierii contractului cu revenirea părților la poziția inițială rezultă din pct. 2.1 al contractului de investire potrivit căruia suma investită în apartament se transferă în contul achitării prețului contractului sau, suma de 25 514,60 euro urma să fie transferată în contul achitării prețului total al apartamentului, iar construirea și dobîndirea dreptului de proprietate asupra apartamentului în baza contractului de investiție de către Rădăuță Silvia era condiționată de achitarea prețului integral al bunului imobil.

Relevă SC „Stabilimobil” SRL că, obligația reclamantei Rădăuță Silvia de a achita integral costul apartamentului derivă și din prevederile pct.3.2 din contract, în care au fost stabilite obligațiile beneficiarului.

În acest sens, pct.3.2 lit. b) din contract prevede, că beneficiarul se obligă să achite prețul apartamentului în termenele și mărimea indicată în compartimentul 2 al contractului, iar pct. 3.2 lit. d) stabilește că beneficiarul se obligă să execute din cont propriu lucrările necesare pentru asigurarea dării în exploatare a blocului locativ, după achitarea prețului apartamentului și primirea în folosință a apartamentului.

Astfel, obligația de a achita prețul apartamentului în sumă de 27 588 euro a fost pusă în sarcina Silviei Rădăuță, iar în cazul neachitării integrale a costului apartamentului și achitării doar a 12 % din valoarea acestuia, Rădăuță Silvia nu poate pretinde la executarea deplină de către SC „Stabilimobil” SRL a obligațiilor contractuale.

Or, contractul nr. BN/16/26 este un act juridic consecvent, a cărui temei nu rezidă în prestarea serviciului de efectuare a lucrărilor în construcție, dar a fost întocmit în scopul de a asigura executarea prevederilor contractului de administrare fiduciară cumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010 încheiat între SC „Stabilimobil SRL și SRL „Imobil și Siguranță”.

Prin urmare, consideră că Rădăuță Silvia putea invoca neexecutarea obligațiilor din partea SC „Stabilimobil” SRL doar în cazul în care executa pe deplin propriul

angajament de achitare a investiției costului apartamentului și/sau doar în cazul în care ar fi fost executat contractul de administrare fiduciară cumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010.

Menționează că contractul de administrare fiduciară nr.41 din 21 iulie 2010, încheiat între SC „Stabilimobil” SRL și SRL „Imobil și Siguranță” a fost reziliat prin hotărârea judecătorei Botanica mun. Chișinău din 05 martie 2012, din cauza neonorării obligațiilor de către SRL „Imobil și Siguranță” referitor la investirea/transmiterea banilor acumulați de la investitori, inclusiv și de la Rădăuță Silvia în construcția blocurilor locative din mun. Chișinău, str. Bacioii Noi, 16/2 și intentarea în privința factorilor de decizie a SRL „Imobil și Siguranță” a urmăririi penale pe fapt de escrocherie și fraudarea mijloacelor bănești străine.

Afirmă că pînă la încheierea contractului de investire în construcția spațiului locativ nu au fost efectuate careva lucrări de ridicare a blocului locativ respectiv, construcția fiind realizată din sursele financiare ale investitorilor SC „Stabilimobil” SRL care au investit cîte de 100 % din costul apartamentelor lor.

La momentul încheierii contractului, Rădăuță Silvia era în imposibilitate de ași returna sau valorifica banii achitați SRL „Imobil și Siguranță” și cunoștea despre faptul că aceasta a fost implicată într-o fraudă economică de proporții, fiind pornită urmărirea penală și intentate cauze civile, fapt confirmat și prin pretenția expediată de Rădăuță Silvia către SRL „Imobil și Siguranță” la data de 11 august 2010, copia căreia este anexată la dosar.

Prin urmare consideră că cerințele Silviei Rădăuță privind încasarea penalității în mărime de 7 929 105,60 lei este o tentativă de a se îmbogăți fără justă cauză din contul investițiilor altor investitori ai SRL „Stabilimobil”, iar careva temeuri legale de solicitare a penalităților nu există or, Rădăuță Silvia a investit doar suma 2 073,40 euro, însă calculul penalităților l-a efectuat reieșind din suma de 27 588 euro.

Mai indică SC „Stabilimobil” SRL că întrucît la reclamația nr.01-06 din 07 februarie 2014, Rădăuță Silvia a refuzat transferarea sumei restante de 25 514,60 euro în scopul efectuării înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului, a considerat că este eliberat de executarea deplină a obligațiilor conform contractului de investiție în construcția apartamentului.

Astfel, crezînd că relațiile contractuale stabilite cu Rădăuță Silvia au fost desființate, conducîndu-se de principiul bunei credințe contractuale, și-a asumat obligația de a restitui suma de bani în cuantum de 2 073,40 euro, investită de Rădăuță Silvia în baza contractului de investiții, încheiat sub nr. 13-BN/16/26 la data de 22 septembrie 2010.

Este de părerea că în situația în care Rădăuță Silvia nu a achitat suma restantă de 25 514,60 euro, și refuză executarea deplină a obligațiilor de investiție în construcția apartamentului, instanța urmează a constata rezilierea contractului încheiat cu revenirea părților la poziția inițială.

Solicită rezilierea contractului nr. 13-BN/16/26 încheiat între SC „Stabilimobil” SRL și Rădăuță Silvia la 22 septembrie 2010 cu restituirea mijloacelor bănești în sumă de 2 077 euro.

La data de 19 mai 2014, Rădăuță Silvia a depus cerere de completare a pretențiilor în care suplimentar la cele indicate în acțiunea inițială a invocat că la data de 07 februarie 2014 pîrîtul i-a expediat solicitarea nr.01- 06 prin care SC

„Stabilimobil” SRL i-a stabilit un termen pînă la 20 februarie 2014 pentru asigurarea transferării în contul societății a sumei de 25 514,60 euro.

La fel, a indicat că în cadrul ședinței de judecată din 19 martie 2014, împreună cu referința i-a fost înmînată declarația de reziliere a la contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, emisă de SC „Stabilimobil” SRL, care consideră că este ilegală.

Solicită încasarea penalității de întârziere în mărime de 7 929 105, 60 lei, constatarea ilegalității și anularea declarației SC „Stabilimobil” SRL nr.01-37 din 04 martie 2014 de reziliere a contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 10 000 lei (f.d. 93-94).

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2015, acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă ca fiind depusă tardiv.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2016, au fost respinse apelurile declarate de Rădăuță Silvia și SC „Stabilimobil” SA și menținută hotărârea primei instanțe.

În favoarea concluziei enunțate instanța de apel a reținut contractul de investiție în construcție a spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010 încheiat între Rădăuță Silvia și SC „Stabilimobil” și contractul de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010 încheiat între SRL „Imobil și Siguranță” și SC „Stabilimobil” SRL și a stabilit că pînă la încheierea contractului de investiție în construcție a spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, Rădăuță Silvia a achitat SRL „Imobil și Siguranță” suma de 25514,60 euro în contul achitării costului apartamentului care face obiectul contractului nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, motiv din care, în pct. 2.1.(a) al contractului de investiții a fost menționat că conform condițiilor contractului de administrare fiduciară acumulativă nr.41 din 21 iulie 2010, încheiat între SRL „Imobil și Siguranță” și SC „Stabilimobil” suma investită în apartamentul nr.26, etajul 5, blocul 1, conform pct.4 a actului de reziliere din 21 septembrie 2010, ce constituie 25 514,60 euro, se transferă în contul achitării prețului contractului de investiție în construcție a spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010.

Totodată instanța de apel a reținut că prin scrisoarea nr.01-37 din 30 martie 2012 SC „Stabilimobil” SRL a reconfirmat că la încheierea contractului de investiție în construcție a spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, s-a considerat ca achitată suma de 25 514,60 euro, iar la încheierea contractului Rădăuță Silvia a achitat doar diferența de 2 073,40 euro.

Subsecvent, instanța de apel a conchis că Rădăuță Silvia și-a onorat obligație de plată a costului apartamentului care face obiectul contractului de investiție în construcție a spațiului locativ nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010, însă neexecutarea în termen de către pîrît a lucrărilor de construcție, dare în exploatare și transmiterea în proprietatea reclamantei a apartamentului pentru care reclamanta a chita costul integral, a fost generată de neonorarea de către SRL „Imobil și Siguranță” a obligații asumate prin contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. 41 din 21 iulie 2010, factori care nu îi sunt imputabili SC „Stabilimobil” SRL.

Prin urmare, instanța de apel, considerînd că nu a fost stabilită vinovăția SC „Stabilimobil” SRL în neexecutarea în termen a obligațiilor asumate față de Rădăuță

Silvia, a conchis că prima instanță corect a reținut că nu există temei de a obliga SC „Stabilimobil” SRL la achitarea penalităților de întârziere, în speță nefiind aplicabile prevederile art. 32 alin. (2) al Legii nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorului.

Concomitent, instanța de apel a apreciat critic argumentele SC „Stabilimobil” SRL vizavi de faptul că prima instanță la respingerea cererea reconvențională a invocat din oficiu curgerea prescripției și a remarcat în acest sens că din materiale cauzei (f.d.98 verso), rezultă cert că Rădăuță Silvia, persoana în favoarea căreia a curs prescripția, a solicitat respingerea cererii reconvenționale ca fiind depusă tardiv, iar SC „Stabilimobil” nu a solicitat repunerea în termen, deși nu a negat omiterea termenului de prescripție pentru înaintarea cererii reconvenționale.

La 12 august 2016, SC „Stabilimobil” SA, a declarat recurs împotriva deciziei instanțe de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii reconvenționale ca fiind depusă tardiv cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională să fie admisă.

În motivarea recursului a invocat că instanțele ierarhic inferioare au aplicat eronat prevederile Codului civil cu privire la rezilierea contractului de investiție nr. 13-BN/16/26 din 22 septembrie 2010 și au interpretat eronat prevederile aplicabile rezilierii contractului și prescripției extinctive

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.

După cum rezultă din materialele copia deciziei instanței de apel din 21 iunie 2016 a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces, inclusiv recurentului SC „Stabilimobil” SRL la data de 23 iunie 2016, fapt ce se confirmă prin scrisoarea cu nr. de ieșire 20441-4 (f.d. 68 Vol. II), însă careva date privind recepționarea acesteia de către destinatari materialele cauzei nu conțin.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 12 august 2016, împotriva deciziei instanței de apel din 21 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 SC „Stabilimobil” SRL, reprezentată de avocatul Tănase Victor 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 SC „Stabilimobil” SRL, reprezentată de avocatul Tănase Victor 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 SC „Stabilimobil” SRL, reprezentată de avocatul Tănase Victor 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 SC „Stabilimobil” SRL, reprezentată de avocatul Tănase Victor 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 Societatea Comercială „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Tănase Victor se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Galina Stratulat

Ion Druță