

## Î N C H E I E R E

14 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, – Svetlana Filincova

Judecători – Dumitru Mardari, Maria Ghervas

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Mogîldea Angela,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Angelei Mogîldea către SC „Constr-Prim-Locuința”, SC „Via-Brevis”, SRL „Imobstandard”, SRL „Promoditatio”, intervenienți accesorii SRL „Descomplus”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Contr-Prim Locuința” împotriva SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela privind declararea nulității contractului de investiție, la cererea reconvențională a SRL „Imobstandard” către Mogîldea Angela, intervenienți accesorii SRL „Contr-Prim Locuința” și SC „Via-Brevis”, privind încasarea de la Mogîldea Angela a sumei de 46950 de Euro,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05.07.2016 prin care au fost admise apelurile declarate de SRL „Const-Prim-Locuința”, SRL „Imobstandart” și cererea de alăturare la apel a SRL „Promeditato”, și casată hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28.03.2014,

### c o n s t a t ă :

La 10.05.2010, Mogîldea Angela, s-a adresat în judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Constr-Prim Locuință” și SRL „Via-Brevis”, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - apartamentului nr. 21 din str. Ștefan cel Mare, 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău, cu suprafața de 78,25 m<sup>2</sup>, în temeiul contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 05.02.2008, a încheiat în calitate de investitor cu SRL „Constr-Prim Locuință” (în calitate de beneficiar) și SRL „Via-Brevis” (în calitate de antreprenor) contractul nr. 0502/08 de investire în construcția spațiului locativ - apartamentul nr. 21 din str. Ștefan cel Mare, 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 78,25 m<sup>2</sup>, la prețul de 29 735 de Euro.

La momentul semnării contractului, potrivit pct. 4.3, trebuia să achite nu mai

puțin de 50% din prețul total stabilit, și anume, suma de 14 868 de Euro, care urma să o depună pe contul antreprenorului în lei MD, la cursul BNM, iar restul sumei urma să fie achitată în rate, conform graficului stabilit în anexa nr. 2 din contract. Astfel, la data semnării contractului de investiție, a achitat pe contul bancar al antreprenorului suma de 244 396 de lei, ce constituia 50 % din costul imobilului. Cealaltă diferență de cost a imobilului a achitat-o în rate, respectiv, la 25.02.2008, a achitat suma de 120333,22 de lei; la 05.03.2008 - suma de 30214 de lei; la 01.04.2008 suma de 33746 de lei; la 23.04.2008 suma de 63649,25 de lei; în total a achitat, în perioada 05.02.2008-23.04.2008, suma de 492356,47 de lei, echivalentul a 29735 de Euro, adică costul integral al apartamentului, ceea ce poate fi probat cu chitanțele de plată pe care le deține în original.

În modul acesta, în calitatea sa de investitor, și-a onorat pe deplin obligațiunile prevăzute de contract, însă, cu toate acestea, antreprenorul și beneficiarul nu-și execută angajamentele stipulate în contractul de investire în construcția spațiului locativ pe care l-au semnat, respectiv refuză să-i transmită în proprietate apartamentul ce-i revine după achitare.

La 27.06.2011, SRL „Constr-Prim Locuință” s-a adresat în judecată cu o cerere împotriva SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela privind declararea nulității contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008, care prin încheierea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 01.07.2011, a fost conexată în procedură cu acțiunea civilă înaintată de Mogîldea Angela împotriva SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Via Brevis” și SRL „Imobstandard”, intervenient accesoriu SRL „Descomplus”, privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea cererii a indicat că, între SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela, a fost încheiat contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008, prin care SRL „Via-Brevis”, la comanda SRL „Constr-Prim Locuință”, s-a obligat să organizeze construcția bunului imobil, iar Mogîldea Angela s-a obligat să achite costul contractului SRL „Via-Brevis”.

Ulterior, SRL „Constr-Prim Locuință” și-a onorat obligațiile contractuale, la rândul său Mogîldea Angela a achitat parțial suma contractuală cu titlu de preț contractual în folosul SRL „Via-Brevis”. Cât privește SRL „ViaBrevis”, aceasta nu și-a îndeplinit obligațiile sale contractuale, fapt ce a condiționat până la momentul actual neîndeplinirea din partea SRL „Constr-Prim Locuință” a obligațiilor sale contractuale în măsură deplină, din cauză că obligațiile concrete pe care și le-a asumat SRL „Via-Brevis”, în temeiul contractului, nu au fost executate de către aceasta. Necâtând la faptul că, de către Mogîldea Angela, au fost achitate sumele contractuale, SRL „Via-Brevis”, nu a întreprins până la momentul actual măsurile de rigoare în vederea obligațiilor sale contractuale.

Actul juridic încheiat între părțile litigante a fost încheiat sub condiție, unde apariția și încetarea drepturilor civile și obligațiilor corelative au fost dependente exclusiv de SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela. În asemenea împrejurări, condiția menționată se prezintă a fi nulă la încheierea contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008, inclusiv și pentru motivul

că SRL „Constr-Prim Locuință” nu a putut și nu putea administra/ controla/ direcționa raporturile contractuale, acestea fiind administrate în exclusivitate de către SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela, generând reclamantului prejudicii patrimoniale directe.

Din considerentul dat, SRL „Constr-Prim Locuință”, a solicitat declararea nulă a contractului de investire în construcția spațiului locativ, încheiat între SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela, cu repunerea părților litigante în situația pre-contractantă și restituirea a tot ceea ce a primit fiecare parte în temeiul contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008.

La 26.03.2013, în cadrul ședinței de judecată, Leșan Nicolae, în numele și interesul SRL „Imobstandard”, a solicitat primirea cererii reconvenționale împotriva Angelei Mogîldea, intervenienți accesorii SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Via-Brevis”, privind încasarea sumei de 46950 de Euro, în calitate de preț comercial actual al apartamentului nr. 21 din blocul locativ din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 12.04.2013 a fost primită cererea reconvențională înaintată de avocatul Nicolae Leșan, în numele și interesul reclamantului SRL „Imobstandard” împotriva Angelei Mogîldea, intervenienți accesorii SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Via-Brevis” privind încasarea sumei.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că, în ordinea clauzelor contractului de investiție, Mogîldea Angela a achitat în contul antreprenorului SRL „Via-Brevis” suma de 492356,47 de lei, ca investiție în baza contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008, ce constituie o parte din valoarea contractului.

Conform clauzelor aceluiași contract de investire, SRL „Via-Brevis”, s-a obligat față de SRL „Constr-Prim Locuință” și Mogîldea Angela să asigure executarea anumitor lucrări de construcție pentru finisarea și transmiterea în exploatare a spațiilor locative.

SRL „Imobstandard”, la momentul actual, este proprietarul construcției din str. Ștefan cel Mare, 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău, fapt confirmat prin extrasul OCT, și anume, SRL „Imobstandard”, din cont propriu, a efectuat lucrările de finisare a blocului locativ de pe adresa indicată, asumate de societatea specializată în acest sens SRL „Prof Service”, în baza contractului din 17.06.2009, fapt confirmat prin procesele-verbale de recepție a lucrărilor enumerate în Anexa nr. 1 la contractul de investiție nr. 0502/08 din 05.02.2008.

SRL „Imobstandard” a procurat de la SRL „Constr-Prim Locuință” imobilul din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău, fără nici o obligație legată de Mogîldea Angela, așa încât investițiile acesteia nu au fost transmise de SRL „Via-Brevis” către SRL „Constr-Prim Locuință” sub formă de lucrări de finisare a construcției asumate anterior.

Reieșind din faptul că, Mogîldea Angela a achitat pentru apartamentul nr. 21 din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău către SRL „Via-Brevis”, și anume, suma de 492356,47 de lei, fapt confirmat prin copiile dispozițiilor de

încasare; că SRL „Via-Brevis” nu a efectuat lucrările de finisare a construcției asumate contractual în schimbul încasării de la Mogîldea Angela a valorii apartamentului nr. 21, din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău; că lucrările de finisare a blocului din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău și a apartamentului nr. 21 au fost finisate din contul SRL „Imobstandard”, lucrări întreprinse de către SRL „Prof Service”, din bani proprii și nu din banii achitați de Mogîldea Angela antreprenorului SRL „Via-Brevis” SRL; că instanța de judecată pentru a recunoaște dreptul de proprietate al Angelei Mogîldea asupra apartamentului nr. 21 din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău, inevitabil urmează să dispună și obligarea acesteia să achite către SRL „Imobstandard” prețul actual comercial al apartamentului pretins de aceasta, or, suma de 492 356,47 de lei achitată ca investiție în baza contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008 este deținută de SRL „Via-Brevis”, este total întemeiat și legal ca în schimbul dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 21 din blocul locativ din str. Ștefan cel Mare 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău, SRL „Imobstandard”, în calitate de proprietar, să încaseze prețul comercial actual al acestuia de 600 de Euro pentru 1 m<sup>2</sup>.

La 10.10.2013, în cadrul ședinței de judecată, reclamanta Mogîldea Angela a înaintat cerere de modificare a temeiului și obiectului acțiunii înaintate împotriva SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Imobstandard”, SRL „Via-Brevis”, SRL „Promeditatio”, intervenient accesorii SRL „Descomplus”, OCT Chișinău prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 21 cu nr. cadastral 0142112.030.01.021, amplasat în mun. Chișinău, sat. Bubuieci, str. Ștefan cel Mare, 27, cu suprafața totală de 78,25 m<sup>2</sup>, conform contractului de investiție în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008, obligarea ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 21, cu număr cadastral 0142112.030.01.021, precum și declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4019 din 16.07.2009, încheiat între SRL „Promeditatio” și SRL „Imobstandard”, în partea înstrăinării apartamentului nr. 21 din str. Ștefan cel Mare nr. 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău și radierea dreptului de proprietate a SRL „Imobstandard” asupra acestui apartament din Registrul bunurilor imobile, cu înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile al apartamentului litigios pe numele lui Mogîldea Angela.

Prin hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 28.03.2014, acțiunea civilă înaintată de Mogîldea Angela împotriva SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Imobstandard”, SRL „Via-Brevis”, SRL „Promeditatio”, intervenienților accesorii societății SRL „Descomplus”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între SRL „Imobstandard” și SRL „Promeditatio” din 16.07.2009, în partea înstrăinării apartamentului nr. 21 din str. Ștefan cel Mare nr. 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău și radierea dreptului de proprietate SRL „Imobstandard” asupra acestui apartament din Registrul bunuri imobile, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 21 cu număr cadastral 0142112.030.01.021, amplasat în mun. Chișinău, sat. Bubuieci, str. Ștefan cel Mare 27, cu suprafața totală de 78,25 m<sup>2</sup>,

conform contractului de investiție în construcția spațiului locativ nr. 0502/08 din 05.02.2008, obligarea ÎS „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 21 cu număr cadastral 0142112.030.01.021, amplasat în mun. Chișinău, s. Bubuieci, str. Ștefan cel Mare, 27, s-a admis integral.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 16.07.2009, încheiat între SRL „Imobstandard” și SRL „Promeditatio”, în partea înstrăinării apartamentului nr. 21 din str. Ștefan cel Mare, 27, sat. Bubuieci, mun. Chișinău.

S-a recunoscut dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 21 cu număr cadastral 0142112.030.01.021, amplasat în mun. Chișinău, sat. Bubuieci, str. Ștefan cel Mare, 27, cu suprafața totală de 78,25 m<sup>2</sup> după Mogîldea Angela, născută la 14.03.1971, cod personal 0972102423642, domiciliată în mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn nr. 9, ap, 14.

S-a încasat, în mod solidar, de la copârâții SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Imobstandard”, SRL „Via-Brevis”, SRL „Promeditatio” în beneficiul reclamantei Mogîldea Angela suma de 500 (cinci sute) de lei, cu titlu de cheltuielile de judecată.

S-a încasat, în mod solidar, de la copârâții SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Imobstandard”, SRL „Via-Brevis”, SRL „Promeditatio” în beneficiul statului suma de 15878 (cincisprezece mii opt sute șaptezeci și opt) de lei și 49 bani, cu titlu de taxă de stat.

Cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Constr-Prim Locuință” împotriva SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela privind declararea nulității contractului de investire în construcția spațiului locativ, încheiat între ÎCS „Constr-Prim Locuința” SRL, SRL „Via-Brevis” și Mogîldea Angela, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

S-a încasat de la SRL „Constr-Prim Locuință” în beneficiul statului suma de 14404 (patrusprezece mii patru sute patru) de lei și 22 bani, cu titlu de taxă de stat.

Acțiunea reconvențională depusă de reprezentantul SRL „Imobstandard”, avocatul Leșan Nicolae, împotriva Angelei Mogîldea, intervenienți accesorii SRL „Constr-Prim Locuință”, SRL „Via-Brevis”, privind încasarea de la Mogîldea Angela în beneficiul SRL „Imobstandard” a sumei de 46950 de Euro (1600 Euro/1 m<sup>2</sup>), în calitate de preț comercial actual al apartamentului nr. 21 din blocul locativ din mun. Chișinău, sat. Bubuieci, str. Ștefan cel Mare 27, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

S-a dispus că hotărârea dată va servi drept temei pentru Oficiul Cadastral Teritorial să radieze dreptul de proprietate a SRL „Imobstandard” asupra apartamentului 21, cu număr cadastral 0142112.030.01.021, amplasat în mun. Chișinău, sat. Bubuieci, str. Ștefan cel Mare, 27, cu suprafața totală de 78,25 m<sup>2</sup> din Registrul bunurilor imobile și să introducă în Registrul Bunurilor Imobile date privind dreptul de proprietate a Angelei Mogîldea asupra bunului respectiv.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 iulie 2016, au fost admise apelurile declarate de SRL „Const-Prim-Locuința”, SRL „Imobstandard” și cererea de alăturare la apel a SRL „Promeditatio”, casată hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28.03.2014, fiind emisă o nouă hotărâre prin care au fost

respinse ca nefondate: acțiunea Angelei Mogîldea, cererea de chemare în judecată a SRL „Constr Prim Locuința” și acțiunea reconvențională a SRL „Imobstandard”.

La 07.10.2016, Mogîldea Angela a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 iulie 2016, prin care a solicitat admiterea recursului și casarea parțială a deciziei enunțate cu transmiterea pricinii la rejudecare.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel, la pronunțarea deciziei, nu a apreciat fiecare argument și probă din punct de vedere a pertinentei, concludenței, utilității și veridicității, formulând rezumări cu caracter general și neconcludent, sub acest aspect, hotărârea primei instanțe fiind una legală, întemeiată și motivată.

La 07.12.2016, ÎCS „Constr-Prim Locuință” a depus referință la cererea de recurs a Angelei Mogîldea, în care a solicitat declararea inadmisibilă a recursului.

La 08.12.2016, în interesele SRL „Imobstandard”, Leșan Nicolae, a depus referință la cererea de recurs a Angelei Mogîldea, prin care a solicitat declararea inadmisibilă a recursului.

La 09.12.2016, în interesele SRL „Imobstandard”, Leșan Nicolae, a depus referință (rezumat), prin care, la fel, a solicitat declararea inadmisibilă a recursului.

La 12.12.2016, în interesele SRL „Promeditatio”, Tricolici Victoria, a depus referință la cererea de recurs a Angelei Mogîldea, menționând că decizia Curții de Apel Chișinău din 05.06.2016 este legală și întemeiată, iar recursul urmează a fi considerat inadmisibil.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurilor invocate în cererea de recurs, cu cele invocate în referință, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Angela Mogîldea nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, care să justifice afirmația de ilegalitate a deciziei instanței de apel.

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 prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC.

Alineatele (2) și (3) ale articolului menționat, prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că au fost aplicate eronat normele de drept material sau procedural, iar alin. (4) prevede că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu 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), (4) CPC.

Verificând prin prisma normele de drept citate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul declarat de Mogîldea Angela nu se încadrează în temeiurile prevăzute la

art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, deoarece recurenta nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel, ci a formulat doar critici ce se axează asupra soluției instanței 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 actului contestat.

Recursul exercitat, conform secțiunii a II-a, are caracter devolutiv doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

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

Sub acest aspect, Completul ține să menționeze că, conform jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil 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 vs Irlanda, 16 aprilie 1991*), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Angela Mogîldea, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 269-270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) CPC, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Angela Mogîldea.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Svetlana Filincova

Judecători

Dumitru Mardari

Maria Ghervas