

Dosarul nr. 2ra-2802/16

Instanța de fond: Judecătoria Ciocana mun. Chișinău – D. Mardari

Instanța de apel: CA Chișinău – M. Anton, Iu. Cotruță, Gr. Dașchevici

ÎNCHEIERE

14 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului

Svetlana Filincova,

judecători

Nicolae Craiu, Maria Ghervas,

examinînd chestiunea referitoare la admisibilitatea recursului, declarat de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî Argo”, Societății Comerciale „Romanta Plus” Societate cu Răspundere Limitată, Societății pe Acțiuni „Banca de Economii”, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Organul Cadastral Teritorial Chișinău, notarul public Aureliu Șindilă privind constatarea nulității, valabilității actelor juridice și repunerea părților în poziția inițială,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 iulie 2016,

C O N S T A T Ă :

La 02 octombrie 2012 Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎI „Tomailî Argo”, SC „Romanta Plus” SRL, SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, Organul Cadastral Teritorial Chișinău, notarul public Aureliu Șindilă privind constatarea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL; constatarea nulității contractului de ipotecă nr. 06-06/1/015-G din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”; constatarea nulității acordului adițional nr. 1744 din 22 aprilie 2011 încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29

mai 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”; repunerea părților în poziția inițială și radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor anulate; cu compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reclamanții au invocat că:

- la 15 iulie 2009 *Silvia Coșneanu* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. H5/125B, care avea ca obiect apartamentul nr. 125b din blocul locativ, situat pe str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău și care la 14 aprilie 2010 a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, iar în temeiul contractului enunțat, ea a achitat suma de 23.417 euro.

- la 15 iulie 2009 *Ion Ciumac* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. H4/127B, care avea ca obiect apartamentul nr. 127b din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău și care la 09 aprilie 2010 a fost înscris în Registrul bunurilor imobile. Ulterior, la 02 iunie 2011, Ciumac Ion a încheiat cu mama sa, Ciumac Eudochia contractul de cesiune a drepturilor patrimoniale, autentificat notarial de notarul Șindrilă Aureliu, prin care Ciumac Ion a cesionat, iar Ciumac Eudochia a preluat dreptul de creanță și a devenit, în condițiile contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 114/127B din 15 iulie 2009, beneficiar al apartamentului nr. 127b din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, iar la 29 iunie 2011, contractul de cesiune a fost înscris în Registrul bunurilor imobile. În temeiul contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. H4/127B din 15 iulie 2009 s-a achitat suma de 21.230 euro.

- la 10 noiembrie 2008 *Vitalie Rusu* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 108/127A, care avea ca obiect apartamentul nr. 127a din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4 și care la 31 octombrie 2011, a fost înscris în Registrul bunurilor imobile. În temeiul contractului enunțat, el a achitat suma de 24.603 euro.

- la 14 aprilie 2008 *Diana Hadîrcă* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 49/114, care avea ca obiect apartamentul nr. 114 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău și în temeiul acestui contract, ea a achitat suma de 460.938 lei.

- la 07 mai 2008 *Sergiu Sapojnic* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 64/95, care avea ca obiect apartamentul nr. 95 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitând suma de 23.971 euro.

- la 21 mai 2008 *Ludmila Negru* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20, care avea ca obiect apartamentul nr. 20 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitând suma de 480.828 lei. La 04 mai 2012, fiind indusă în eroare, Ludmila Negru a încheiat cu SC „Romanta Plus” SRL contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 24-6/01, care avea ca obiect apartamentul nr. 24 din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4/1, mun. Chișinău și la aceiași dată, la 04 mai 2012, Ludmila Negru a

încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” acordul privind rezilierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20 din 21 mai 2008.

- la 15 mai 2008 *Maria Nistor* a încheiat două contracte cu ÎI „Tomailî Argo”: contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 76/90, care avea ca obiect apartamentul nr. 90 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitînd suma de 28.752 euro și contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 75/78, care avea ca obiect apartamentul nr. 78 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitînd suma de 28.752 euro. la 17.01.2012. Fiind indusă în eroare, *Maria Nistor* a încheiat un acord suplimentar la contractele menționate cu ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL.

- la 25 martie 2008 *Maria Adam* a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 37/122, iar la 21 iunie 2010, părțile contractante au modificat contractul enunțat în privința apartamentului, însă modificarea nu s-a făcut printr-un acord adițional la contractul de investiție nr. 37/122, ci prin încheierea unui alt contract - contractul de investiție nr. 161-05/03 din 21 iulie 2010, achitînd suma de 43.250 euro.

Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam au menționat că la 11 septembrie 2012 au aflat de pe pagina web a SA „Banca de Economii” (www.bem.md/page/4348) că blocul locativ cu nr. cadastral 0100313.816.02 din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău se vinde la licitație. Verificînd situația din Registrul bunurilor imobile, au constatat că prin contractul nr.18 din 21 martie 2011, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 23 martie 2011, SC „Romanta Plus” SRL a obținut în proprietate de la ÎI „Tomailî Argo” blocurile locative nefinalizate cu numerele cadastrale 0100313.816.01 și 0100313.816.02.

Reclamanții au susținut că la 22 martie 2011 a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 06-06/1/015-G, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 23 martie 2011, în temeiul căruia ambele blocuri locative au fost ipotecate în favoarea SA „Banca de Economii”, iar la 29 mai 2012, a fost încheiat acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr.1829, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 30 mai 2012, în temeiul căruia blocurile locative enunțate au fost ipotecate în favoarea SA „Banca de Economii”. La 29 mai 2012 a fost încheiat acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr.1829, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 30 mai 2012, în temeiul căruia blocurile locative enunțate au fost transmise benevol în posesiunea SA „Banca de Economii”. Ulterior, SA „Banca de Economii” a scos la licitație blocurile locative cu apartamentele lor.

Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam consideră că contractul nr.18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL este lovit de nulitate absolută, deoarece ÎI „Tomailî Argo” nu a avut acordul lor pentru înstrăinarea blocurilor locative către SC „Romanta Plus” SRL și ÎI „Tomailî Argo” nu era în drept să înstrăineze un bun de două ori. Astfel, contractul nr.18 din 21 martie 2011 este un act juridic simulat, iar contractul de ipotecă, acordurile de ipotecă și

acordul privind transmiterea benevolă a dreptului de ipotecă sînt acte subsecvente ale unui contract lovit de nulitate absolută. SA „Banca de Economii” a cunoscut despre drepturile lor asupra apartamentelor la momentul cînd a încheiat contractul de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011.

La 11 martie 2013 SA „Banca de Economii” a depus o cerere de conexare într-un singur proces a trei pricini civile examinate de către Judecătoria Ciocana mun. Chişinău, cu participarea aceloraşi părţi şi anume, pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Silvia Coşneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă către SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî Argo” şi SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chişinău, pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Adam împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî Argo” şi SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chişinău şi pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru şi Maria Nistor împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî Argo” şi SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chişinău.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chişinău din 24 aprilie 2013 a fost admisă cererea de conexare depusă de către SA „Banca de Economii” şi au fost conexate într-un singur proces pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Silvia Coşneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî Argo” şi SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chişinău, pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Adam împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî Argo” şi SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chişinău şi pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru şi Maria Nistor împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî Argo” şi SA „Banca de Economii”, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chişinău.

La 24 mai 2013 reprezentantul reclamantilor, avocatul Andrei Briceac a depus o cerere, prin care a solicitat atragerea în proces a notarului public Aureliu Şindrilă în calitate de intervenient accesoriu.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chişinău din 04 iunie 2013 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pîrîtului notarul public Aureliu Şindilă.

În cadrul examinării cauzei:

- *Ludmila Negru* a solicitat constatarea nulităţii contractului cu privire la investirea capitalului în construcţii nr. 24-6/01, a acordului privind rezilierea contractului de investiţie nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat la 04 mai 2012 şi recunoaşterea valabilităţii contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcţii.
- *Maria Nistor* a solicitat constatarea nulităţii acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcţii nr.75/78 din 15.05.2008, recunoaşterea valabilităţii contractelor nr.75/78 şi nr.76/90 din 15.05.2008 cu privire la investirea capitalului în construcţii şi constatarea

nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 76/90 din 15.05.2008.

- *avocatul Briceac Andrei* a depus o cerere de completare a pretențiilor, solicitând recunoașterea nulității contractului de comodat fără număr din 29 mai 2012, încheiat între ÎI „Tomailî Argo”, SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”, precum și o cerere, prin care a solicitat rezervarea printr-o hotărâre suplimentară a chestiunii privind încasarea din contul pîrîților în beneficiul reclamanților a onorariului de succes.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 31 octombrie 2013 acțiunile au fost respinse ca neîntemeiate și a fost anulat sechestrul instituit asupra blocului locativ cu numărul cadastral 0100313.816.02 din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, conform deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2013, din momentul cînd hotărârea judecătorească va deveni definitivă (f.d. 146, 149 – 156 vol.IV). În motivarea soluției s-a indicat că:

- *cerința privind declararea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011 încheiat între ÎI “Tomailî Argo” și SC “Romanta Plus” SRL*, este neîntemeiată, deoarece primul nu a necesitat acordul reclamanților la încheierea acestui contract, ori conform art. 321 alin. (2) Cod Civil, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile apare din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile, astfel reclamanții nu dispuneau de un drept de proprietate asupra acestor apartamente. Iar conform art. 40⁶ alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, după recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului, care face obiectul contractelor privind investiția în construcții, se înscrie în Registrul bunurilor imobile. Astfel, reclamanții nu dispuneau de un drept asupra imobilelor litigioase, ori aceștea au încheiat contracte privind investiția în construcții, contracte ce nu dau naștere a careva drepturi asupra construcției, ci presupun obligația unei părți 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;

- *cerința privind declararea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, acordului adițional nr.1744 din 22 aprilie 2011 și acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiate între SC “Romanta Plus” SRL și SA “Banca de Economii”*, deasemenea este neîntemeiată, pe motivul că reclamanții drept temei de declarare a nulității au invocat că acestea sînt subsecvente unui act juridic nul și anume a contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI “Tomailî Argo” și SC “Romanta Plus” SRL. Primă instanță a constatat că contractul nr. 18 din 21 martie 2011 este un contract bilateral încheiat între ÎI “Tomailî Argo” și SC “Romanta Plus” SRL. Astfel, reclamanții nu au avut și nici nu au calitatea de creditor ipotecar în raport cu bunurile imobile litigioase și în consecință nu pot beneficia de drepturile creditorului ipotecar în relația cu compania de construcții. Între reclamanți și ÎI “Tomailî Argo” a fost încheiate contracte de investire a capitalului în construcție și nu contract de ipotecă;

- *cerința privind constatarea nulității contractului de comodat din 29 mai 2012 încheiat între SA “Banca de Economii” și SC “Romanta Plus” SRL*, este neîntemeiată,

deoarece conform art. 859 alin. (1) Cod Civil, prin contractul de comodat, o parte (comodant) dă cu titlu gratuit un bun în folosință celeilalte părți (comodatar), iar aceasta se obligă să restituie bunul la expirarea termenului pentru care i-a fost dat, iar conform art. 508 Cod Civil, drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare. Instanța de fond a reținut că, legiuitorul nu a prevăzut obligativitatea înregistrării contractului de comodat în Registrul bunurilor imobile, respectiv temei pentru declararea nulității contractului pentru temeiul invocat supra lipsește;

- *cerința privind constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC "Romanta Plus" SRL la 04 mai 2012, acordului privind rezilierea contractului privind investirea capitalului în construcție nr- 79/20 din 21 mai 2008, încheiat între Ludmila Negru și ÎI "Tomailî Argo" la 04 mai 2012 și recunoașterea valabilității contractului menționat,* nu și-a găsit confirmare legală, deoarece reclamanții nu au prezentat care circumstanțe au fost trecute cu tăcere la încheierea contractului, cât privește ipoteca instituită aceasta a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile. Astfel, la caz, părțile de comun acord au încheiat contractul respectiv, ulterior de comun acord au rezolvit acest contract fiind în deplină posibilitate legală a face acest lucru, ori careva temeiuri de nulitate absolută asupra acordului de reziliere nu au fost constatate de instanța de judecată;

- *cerințele privind constatarea nulității acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 75/78 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI "Tomailî Argo" și SC "Romanta Plus" SRL la 17 ianuarie 2012, recunoașterea valabilității contractului nr. 75/78 cu privire la investirea capitalului în construcții și cerința privind constatarea nulității acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 76/90 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI "Tomailî Argo" și SC "Romanta Plus" SRL la 17 ianuarie 2012, recunoașterea valabilității contractului nr. 76/90 cu privire la investirea capitalului în construcții,* de asemenea sînt neîntemeiate. Instanța de fond a indicat că părțile sînt în drept să modifice actele juridice încheiate anterior de comun acord, iar careva acțiuni dolosive din partea unei părți la încheierea acestor acorduri adiționale nu s-au stabilit. Astfel, SC "Romanta Plus" SRL prin contractul nr. 18 din 2011 a preluat toate creanțele ÎI "Tomailî Argo", respectiv și dreptul de a modifica contractele anterior încheiate de ultima. Prin urmare, dat fiind faptul că acordurile adiționale nu au fost recunoscute nule, cerințele privind recunoașterea valabilității contractelor nr. 76/90 și 75/78 cu privire la investirea capitalului în construcții, urmează a fi respinse.

La 05 noiembrie 2013 și 20 ianuarie 2014, Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam, reprezentați de către avocații Andrei Briceac și Ion Ciumac au înaintat cereri de apel împotriva hotărîrii Judecătoria Ciocana mun. Chișinău din 31 octombrie 2013, solicitînd admiterea apelului, casarea acesteia și emiterea unei noi hotărîri cu privire la admiterea acțiunii.

La 27 martie 2015 Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam au depus o cerere, prin care au renunțat la pretenția cu privire la

declararea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL, iar la 15 aprilie 2015 Ludmila Negru și Maria Nistor au depus o cerere prin care au renunțat la pretențiile privind constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanta Plus” SRL la 04 mai 2012, constatarea nulității acordului privind rezilierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî Argo”, recunoașterea valabilității contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî Argo” la 21 mai 2008, constatarea nulității acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 75/78 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL la 17 ianuarie 2012, recunoașterea valabilității contractului nr. 75/78 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între Nistor Maria și ÎI „Tomailî Argo” la 15 mai 2008, constatarea nulității acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 76/90 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL la 17 ianuarie 2012 și recunoașterea valabilității contractului nr. 76/90 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî Argo” la 15 mai 2008.

Prin cererea de concretizare finală a cerințelor din apel și pe fond din 15 aprilie 2015, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam au solicitat constatarea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”, acordului adițional nr. 1744 din 22 aprilie 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”, acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii” și contractului de comodat din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii” în partea ce ține de apartamentul nr. 3 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4, apartamentul nr. 29 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4, apartamentul nr. 24 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4/1, apartamentul nr. 78 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4/1, apartamentul nr. 81 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4/1, repunerea părților în poziția inițială, cu obligarea OCT Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a drepturilor anulate și constatarea nulității acordului 04 nr. 3623 din 24 iulie 2010 și acordului 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, încheiate între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 iunie 2015 s-a admis apelurile declarate de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam. S-a casat hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 31 octombrie 2013 și s-a emis o nouă hotărîre, prin care:

- s-a admis renunțul Ludmillei Negru și al Mariei Nistor de la pretențiile privind constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanta Plus” SRL la 04 mai 2012, constatarea nulității acordului privind rezilierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî Argo”, recunoașterea valabilității contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî Argo” la 21 mai 2008, constatarea nulității acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 75/78 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL la 17 ianuarie 2012, recunoașterea valabilității contractului nr. 75/78 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî Argo” la 15 mai 2008, constatarea nulității acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 76/90 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL la 17 ianuarie 2012 și recunoașterea valabilității contractului nr. 76/90 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî Argo” la 15 mai 2008, cu încetarea procesului în această parte,

- s-a admis renunțul Dianeii Hadîrcă, al lui Sergiu Sapojnic, al Ludmillei Negru, Mariei Nistor și al Mariei Adam de la pretenția cu privire la declararea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL, cu încetarea procesului în această parte,

- s-a admis parțial cererea de chemare în judecată,

- s-au declarat parțial nule: contractul de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”, acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii”, contractul de comodat din 29 mai 2012, acordul 04 nr. 3623 din 27 iunie 2012 și acordul 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, încheiate între SC „Romanta Plus” SRL și SA „Banca de Economii” în partea apartamentelor nr. 10, 26, 28, 3, 29, 24, 78 și 81 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4, care reprezintă obiectele contractelor de investiție: nr. 108/127A, încheiat la 10 noiembrie 2008 între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî Argo”; nr.H5/125B, încheiat la 15 iulie 2009 între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî Argo”; nr. 114/127B, încheiat la 15 iulie 2009 între Eudochia Ciurac și ÎI „Tomailî Argo”; nr. 49/114, încheiat între Diana Hadîrcă și ÎI „Tomailî Argo” la 14 aprilie 2008; nr. 161-05/03, încheiat între Maria Adam și ÎI „Tomailî Argo” la 21 iunie 2010; nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanta Plus” SRL; nr.64/95, încheiat între Sergiu Sapojnic și ÎI „Tomailî Argo” la 07 mai 2008; nr. 75/78 încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî Argo” la 15 mai 2008,

- s-a declarat parțial nul contractul nr.18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SRL în partea apartamentelor nr.10, 26

și 28 din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. I. Dumeniuc, 4, care reprezintă obiectele contractelor de investiție nr. 108/127A, încheiat la 10 noiembrie 2008 între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî Argo”; nr.1 15/125 B, încheiat la 15 iulie 2009 între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî Argo”; nr. 114/127B, încheiat la 15 iulie 2009 între Eudochia Ciumac și ÎI „Tomailî Argo”,
- în rest acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 03 februarie 2016 s-a admis recursul declarat de către SA ”Banca de Economii” și s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 10 iunie 2015, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d. 50 – 64 vol. VI).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 iulie 2016 s-au respins cererile de apel declarate de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam. S-a menținut hotărîrea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 31 octombrie 2013 (f.d. 217 – 234 vol.VI).

La 19 octombrie 2016 Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 iulie 2016 și hotărîrii Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 31 octombrie 2013, solicitînd casarea acestora, cu pronunțarea unei noi hotărîri de admiterea acțiunii integral (f.d. 2 – 34 vol.VII).

În motivarea cererii de recurs recurenții au invocat că instanțele de judecată nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond și că acestea sînt în contradicție cu circumstanțele pricinii, aprecierea probelor a fost arbitrară, erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

La 22 octombrie 2016 recurenții au depus concretizarea cerințelor din recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea integrală a hotărîrii instanței de fond din 31 octombrie 2013 și a deciziei instanței de apel din 05 iulie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care să fie admisă integral acțiunea (f.d. 33 – 34 vol. VII).

La 12 decembrie 2016 Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam au înaintat completarea argumentelor din recurs, prin care au solicitat anexarea opiniei legale (Amicus Curiae) elaborate de Institutul de Justiție Civilă și Centru pentru Expertiză și Consultanță, pe marginea unor chestiuni jursidice importante pe acest caz. În principal documentul conține o analiză a doctrinei și practicii judiciare a CEDO în raport cu legislația națională și impactul viitoare decizii asupra familiilor care au investit mijloace financiare în construcția complexului locativ din str. I. Dumeniuc, 4 și 4/1.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 05 iulie 2016 și a fost expedită părților la data de 06 septembrie 2016 (f.d. 238

vol.VI). Recurenții au depus recurs la 19 octombrie 2016 și se consideră a fi depus în termen.

La 12 decembrie 2016 Vladimir Balan lichidatorul SC „Romanta Plus” SRL a înaintat referință la cererea de recurs, solicitând respingerea acesteia ca fiind inadmisibile.

Analizând materialele dosarului prin prisma temeiurilor invocate în cererea de recurs, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ ajunge la concluzia că recursul declarat de Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam 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.

Potrivit prevederilor 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.

Recurenții au invocat în recursul său că instanțele de judecată nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond și că acestea sînt în contradicție cu circumstanțele pricinii, aprecierea probelor a fost arbitrară, erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În speță, Colegiul menționează că recursul în cauză conține obiecțiile de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de admitere a acestora, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, așa cum formal invocă recurenții și 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, verificîndu-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Dispozițiile art. 432 alin. (2), (3) CPC au caracter de concretizare a motivului de recurs, determinînd cazurile concrete în prezența cărora se consideră că normele de drept material și procedural au fost încălcate sau eronat aplicate, astfel că recursul exercitat conform secțiunii a 2-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificîndu-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Alin. (4) al aceluiaș articol stipulează că săvîrșirea altor încălcări decît 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) și (4) CPC.

Totodată, călăuzindu-se de art. 440 CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ a constatat existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433 CPC și anume la lit. a), care expres prevede că 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) CPC.

În legătură cu cele constatate, examinând argumentele cererii de recurs prin prisma normelor legale ce reglementează relațiile dintre părți, ținând cont de actele anexate la dosar, se constată că recursul înaintat de Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam împotriva deciziei instanței de apel nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

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

DISPUNE:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 iulie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî Argo, Societății Comerciale „Romanta Plus” Societate cu Răspundere Limitată, Societății pe Acțiuni „Banca de Economii”, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Organul Cadastral Teritorial Chișinău, notarul public Aureliu Șindilă privind constatarea nulității, valabilității actelor juridice și repunerea părților în poziția inițială.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului

Svetlana Filincova

judecători

Nicolae Craiu

Maria Ghervas