

ÎNCHEIERE

25 ianuarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Sveatoslav Moldovan
Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Azur”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Azur” împotriva Societății pe Acțiuni de Reparație și Construcții „Orizont” și Societății cu Răspundere Limitată „Fineco Grup”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la constatarea nulității actului juridic și recunoașterea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Azur” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2015,

c o n s t a t ă

La 07 octombrie 2014, SRL „Azur” s-a adresat în instanță de judecată cu acțiune împotriva SARC „Orizont” și SRL „Fineco Grup”, solicitând declararea în parte a nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 260 din 08 februarie 2012 încheiat între SARC „Orizont” în calitate de vânzător și SRL „Fineco Grup” în calitate de cumpărător, precum și recunoașterea SRL „Azur” drept proprietar al construcție comerciale nefinalizate nr. cadastral 0100202.057.03, cu suprafața 382 m.p. situată pe str. G. Grosu 26, mun. Chișinău.

În motivarea acțiunii SRL „Azur” a indicat că în temeiul contractului de cesiune a creanței din 21 decembrie 2010 a dobândit din contul SRL „Granit-98” dreptul de a revendica din proprietatea SARC „Orizont” un imobil nefinalizat constituit din încăperi cu suprafața totală de 510, 76 m.p, amplasate la etajul 1 al blocurilor locative A și B din str. G. Grosu 26, mun. Chișinău și care aparține debitorului lichidat SA „Steaua”. La rândul său SRL „Granit-98” a dobândit dreptul de a urmări imobilul nefinalizat în temeiul unui contract privind vânzarea dreptului litigios încheiat la 05 octombrie 2009 cu SA „Steaua”.

Indică reclamantul că potrivit contractului din 05 octombrie 2009 cu privire la vânzarea dreptului litigios (pct. 1.1) SA „Steaua” a vândut, iar SRL „Granit-98” a cumpărat dreptul litigios asupra obiectelor în construcție de menire social-culturală, situate la etajul I al blocurilor locative A și B cu 90 apartamente, nr. cadastral

0100202.057.01 din str. G. Grosu 26, mun. Chișinău cu suprafața de 510, 72 m.p, identificate prin proiectul aprobat nr. 1826. Iar conform pct. 6.1, documentația de proiect nr. 1826 este parte integrantă a contractului cu privire la vânzare a dreptului litigios din 05 octombrie 2009.

Declară reclamanta că SA „Steaua” este proprietarul acestor încăperi aflate în construcție în proporție de 49 %, cu suprafața de 510, 76 m.p, situate pe str. G. Grosu 26 mun. Chișinău și la 01 aprilie 1996 din cauza lipsei de fonduri pentru finalizarea construcției date a fost semnat un contract de cooperare între SA „Steaua” și SARC „Orizont”, ultimei fiindu-i transmise drepturile SA „Steaua” pentru a finaliza o parte locativă a casei cu propriile investiții, în schimbul transmiterii SARC „Orizont” a 54 apartamente, i-ar SA „Steaua” - 26 apartamente.

Menționează că în 1999 casa locativă a fost dată în exploatare, iar construcția ulterioară a obiectelor cu facilități comunitare a fost suspendată până în prezent. Ulterior, s-a constatat că, fără consimțământul proprietarului construcției, SARC „Orizont”, neavând documente juridice care ar confirma dreptul asupra facilităților comunitare construite de SA „Steaua” până la 1996, încălcând prevederile contractului din 01 aprilie 1996, le-a privatizat pentru construcții comerciale și apartamente (nr. 65 și 66). Iar în baza contractului nr. 260 din 08 februarie 2012 SARC „Orizont” a vândut SRL „Fineco Grup” 410 m.p. de construcția nefinalizată, inclusiv 382 m.p. care erau în proprietatea SA „Steaua” și SRL „Azur”, sub același nr. cadastral.

Cere SRL „Azur” constatarea nulității parțiale a contractului nr. 260 din 09 februarie 2012 încheiat între SARC „Orizont” și SRL „Fineco Grup” ca fiind afectat de eroare și încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor, obligarea SRL „Fineco Grup” de a elibera obiectul cu facilități comunitare situat pe str. G. Grosu 26 mun. Chișinău și a reconstitui construcția conform proiectului cu transmiterea ulterioară a spațiului de 410 m.p. în beneficiul SRL „Azur”, transmiterea în proprietate lui SRL „Azur” a construcției nefinalizate a obiectului cu facilități comunitare cu suprafața de 382 m.p. situată pe str. G. Grosu 26 mun. Chișinău cu rectificarea necesară în cadastrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2015 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 ianuarie 2016 a fost corectată eroarea din dispozitivul hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2015 prin indicarea „contractul nr. 260 din 09 februarie 2012” în loc de „contractul nr. 260 din 09 decembrie 2012”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016, a fost respins apelul declarat de către SRL „Azur” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2015.

Atât prima instanță cât și instanța de apel și-au argumentat soluția făcând referire la faptul că apelantul nu a prezentat probe pertinente și concludente care să demonstreze că contractul de vânzare-cumpărare nr. 260 din 09 februarie 2012 a fost încheiat cu depășirea atribuțiilor stabilite prin contract sau prin actul de constituire al persoanei juridice sau afectat de eroare.

Mai mult ca atât, dreptul de proprietate a vânzătorului SARC „Orizont” asupra imobilului nelocativ – construcția nefinalizată cu nr. cadastral 0100202.057.03, situată pe str. G. Grosu nr. 26 mun. Chișinău înregistrat în Cadastrul bunurilor imobile nu a fost contestat.

Afară de aceasta, SRL „Granit-98” a cumpărat dreptul litigios asupra obiectelor în construcție de menire social-culturală înregistrate cu nr. cadastral 0100202.057.01, astfel prin contractul de cesiune de creanță din 21 decembrie 2010, SRL „Azur” a dobândit dreptul de a revendica din proprietatea SRAC „Orizont” un imobil nefinalizat cu suprafața de 510 m.p. doar din aceste bunuri imobile înregistrate cu nr. cadastral 0100202.057.01, pe când contractul nr. 260 din 09 februarie 2012 care recurenta pretinde că ar fi lovit parțial de nulitate, are ca obiect de înstrăinare imobilul nelocativ înregistrat cu nr. cadastral 0100202.057.03 ceea ce constituie un alt bun imobil

La 21 noiembrie 2016, în termenul prevăzut de art. 434 CPC, SRL „Azur” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016 și hotărârii Judecătorei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2015 cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În susținerea recursului SRL „Azur” a invocat ilegalitatea și netemeinicia hotărârilor instanțelor de judecată ierarhic inferioare.

De asemenea a indicat că, SARC „Orizont” nu deține statutul de deținător legal referitor la obiectele social-culturale cu suprafața construcțiilor de 382 m², deoarece aceste obiecte au atins 49 % de finisare înainte de încheierea contractului din 01 aprilie 1996, din acest motiv înregistrarea clădirilor comerciale la cadastru cu nr. 0100 202.057.03 cu suprafața construcțiilor 382 m² din 410 m² este ilegală.

La 13 decembrie 2016, în adresa intimatului SARC „Orizont”, SRL „Fineco Grup” și OCT Chișinău a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Azur” cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 28 decembrie 2016, SARC „Orizont” și SRL „Fineco Grup” prin intermediul reprezentantului – avocatul Iordachi Alexandru au depus referință, solicitând declararea ca inadmisibil recursul declarat de către SRL „Azur” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016 și hotărârii Judecătorei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2015, pe care le consideră legale și întemeiate.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile și obiecțiile din referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Azur” este inadmisibil, din următoarele considerente.

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. alin. (2), (3) și (4).

Conform prevederilor art. 432 alin. alin. (2), (3) și (4) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Azur” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Nu poate fi reținut argumentul recurente SRL „Azur” precum că SARC „Orizont” nu posedă statut de deținător legal referitor la obiectele social-culturale cu suprafața construcțiilor de 382 m² care au atins 49 % de finisare înainte de încheierea contractului din 01 aprilie 1996, deoarece este unul declarativ și lipsit de suport juridic.

Or, până în anul 2012 bunul imobil nelocativ – construcția nefinisată cu nr. cadastral 0100202.057.03 situată pe str. G. Grosu 26 mun. Chișinău, unde lucrările de finisare reprezintă 49 %, a aparținut cu drept de proprietate SARC „Orizont”, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, SRL „Granit-98” a cumpărat dreptul litigios asupra obiectelor în construcție de menire social-culturală înregistrate cu nr. cadastral 0100202.057.01, astfel prin contractul de cesiune de creanță din 21 decembrie 2010, SRL „Azur” a dobândit dreptul de a revendica din proprietatea SRAC „Orizont” un imobil nefinalizat cu suprafața de 510 m.p. doar din aceste bunuri imobile înregistrate cu nr. cadastral 0100202.057.01, pe când contractul nr. 260 din 09 februarie 2012 care recurenta pretinde că ar fi lovit parțial de nulitate, are ca obiect de înstrăinare imobilul nelocativ înregistrat cu nr. cadastral 0100202.057.03 ceea ce constituie un alt bun imobil.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din CPC are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar și nu temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării pricinii, asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către SRL „Azur” ca inadmisibil.

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

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Azur” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Mariana Pitic