

prima instanță: O. Parfeni
instanța de apel: N. Cernat, A. Pahopol, L. Bulgac

dosarul nr. 2ra-650/17

DECIZIE

24 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Tamara Chișca-Doneva
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de administratorul insolvabilității a Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată, Oleg Muntean

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Efim Suvac împotriva Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Agenția Imobiliară „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 15 ianuarie 2016, prin care acțiunea a fost admisă

constată:

La 03 decembrie 2014, Efim Suvac a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că la 28 septembrie 2010, a încheiat cu Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL un contract de investire în construcția spațiului locativ, prin care și-a exprimat acordul de a cumpăra un apartament din blocul locativ din str. M. Eminescu, or. Căușeni, cu două camere, cu suprafața totală de 54,97 m.p., etajul 2, scara 2, bloc C.

A fost convenit prețul unui metru pătrat de 320 euro, iar prețul suprafeței totale a apartamentului de 16710,88 euro.

Menționează că la încheierea contractului a achitat 40 % din prețul apartamentului, ce constituia la acel moment 7 018,56 euro.

Relevă că deși potrivit prevederilor contractului, Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL s-a obligat să dea în exploatare blocul locativ până în luna martie 2012, lucrările privind construcția blocului locativ nu au început nici până

în prezent, fapt ce constituie o neexecutare a obligației de către Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL.

Având în vedere prevederile art. 572 alin. (2), 512 Cod civil, indică că pentru neexecutarea esențială a obligației de dare în exploatare a apartamentului în termenul stabilit, în virtutea prevederilor art. 734 alin. (1) Cod civil, dânsul a solicitat rezilierea contractului de investire în construcția spațiului locativ.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 166-167, 175 alin. (1) CPC.

Solicită admiterea acțiunii, încasarea din contul Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL în beneficiul lui suma de 7018 euro, echivalentul în lei la data de 28 iulie 2014, ce constituie 131938,4 lei, cât și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 14 iulie 2015, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL „Contranscom”.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 15 ianuarie 2016, acțiunea a fost admisă, a fost încasat din contul Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL în beneficiul lui Efim Suvac suma de 140594,14 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 3958 lei, ce constituie taxa de stat achitată la depunerea acțiunii, iar în total suma de 144552,14 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2016, a fost respins apelul declarat de Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și menținută hotărârea primei instanțe.

Se va menționa că la data de 12 ianuarie 2017, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea introductivă, a fost constatată insolvabilitatea Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată și intentată procedura de insolvabilitate.

La 25 ianuarie 2017, administratorul insolvabilității a Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL, Oleg Muntean a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2016, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, considerându-le ilegale și neîntemeiate.

Susține că obligația de a construi și a da în exploatare blocul locativ a fost cesionată SRL „Contranscom”, iar aceasta urma să-și onoreze obligațiile față de Efim Suvac.

Relevă că prima instanță a constatat neexecutarea obligațiilor contractuale de către Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL, însă nu a constatat neexecutarea obligațiilor contractuale de către Efim Suvac în sensul că acesta nu a achitat suma totală a contractului.

Obiectează că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu s-au expus asupra existenței acordului tripartit de cesiune a creanței și preluarea datoriei din data de 13 mai 2011.

Explică că contractul de cesiune încheiat între Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și SRL „Contranscom” a avut ca obiect cesionarea

obligăției Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL de a construi blocul locativ, precum și dreptul acestuia de a colecta investiții în acest sens și nu cesionarea dreptului lui Efim Suvac de a prelua apartamentul, modificarea sau schimbarea acestui drept.

Astfel, consideră că drepturile lui Efim Suvac nu sunt afectate în niciun fel prin contractul de cesiune încheiat.

Indică că contractul de cesiune a fost încheiat între Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și SRL „Contranscom” la data de 11 martie 2011 și adus la cunoștința lui Efim Suvac la data de 13 mai 2011, prin propunerea semnării acordului de cesiune a creanței și preluarea datoriei, la care Efim Suvac a refuzat semnarea acestuia.

Insistă că contractul de cesiune a de creanței încheiat între Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și SRL „Contranscom” nu contravine legii, or, legislația în vigoare nu prevede obligația cedentului de a informa debitorul cedat despre încheierea contractului.

Evidențiază că în înțelegerea dintre Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și Efim Suvac în contractul de investiție, nu este prevăzută necesitatea exprimării consimțământului la cesiunea de creanță, de către Efim Suvac.

Recurentul mai indică că, potrivit ordinului de plată nr. 9960101 din 30 septembrie 2010, Efim Suvac a achitat suma de 114594,14 lei și nu cea dispusă de către instanțele de judecată ierarhic inferioare.

Astfel, Efim Suvac a pretins la încasarea sumei de 131938,40 lei, pe când prima instanță a dispus încasarea sumei de 144552,14 lei, cu depășirea pretențiilor formulate în acțiune.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 15 noiembrie 2016, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 169), recepționată de către recurent la 16 decembrie 2016 (f. d. 177).

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2016, în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de administratorul insolvenței a Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL, Oleg Muntean, a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

După cum rezultă din materialele cauzei la 28 septembrie 2010, între Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și Efim Suvac a fost încheiat un contract de investire în construcția spațiului locativ, prin care ultimul și-a exprimat acordul de

a cumpăra un apartament din blocul locativ din str. Mihai Eminescu, or. Căușeni, cu două camere, cu suprafața totală de 54,97 m.p., etajul 2, scara 2, bloc C.

A fost convenit prețul unui metru pătrat de 320 euro, astfel, prețul suprafeței totale constituind suma de 16710,88 euro.

Tot conform clauzelor contractuale prevăzute la pct. 2.6., Efim Suvac s-a obligat să achite prețul contractului în rate, adică 40 % din prețul apartamentului, sau 7018,56 euro în termen de o zi după înregistrarea contractului la notar, 30 % sau 4846,16 euro până la 28 decembrie 2010 și 30 % sau 4846,16 euro până la 28 martie 2011 (f. d. 5-7)

Contractul nominalizat a fost înregistrat la notar la 29 septembrie 2010, iar la 30 septembrie 2010, Efim Suvac, întru executarea obligațiilor asumate prin contract de investire în construcția spațiului locativ nr.1-E/C/23 din 28 septembrie 2010, a achitat în contul Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL suma de 114594,14 lei, echivalent a 7018,56 euro, ce se atestă prin copia ordinului de plată nr. 9960101 (f. d. 10).

Fiind investită cu judecarea pricinii la cererea de chemare în judecată a lui Efim Suvac împotriva Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a încasat de la Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL în beneficiul lui Efim Suvac suma de 140594,14 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 3958 lei, iar în total suma de 144552,14 lei.

Judecând apelul declarat de către Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL, în proces de insolabilitate instanța de apel a constatat netemeinicia acestuia și, respingându-l, a menținut hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârilor instanțelor ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în recurs și materialul probator, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că concluzia instanțelor de judecată este una greșită, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator și aplicarea greșită a prevederilor legale.

Astfel, instanța de recurs relevă că instanțele de judecată ierarhic inferioare corect au constatat că executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, este imputabilă Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL, dar nu SRL „Contranscom”, în baza contractului de cesiune și cedate toate drepturile și obligațiile deținute de Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL în legătură cu executarea obiectului de construcție „Cartier locativ din str. Mihai Eminescu, 14, or. Căușeni”.

Or, conform art. 572 alin. (2) și art. 512 alin. (1) Cod civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, iar în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

La fel, potrivit prevederilor art. 556 alin. (1) și (2) Cod civil, o creanță transmisibilă și sesizabilă poate fi cesionată de titular (cedent) unui terț (cesionar) în baza unui contract. Din momentul încheierii unui astfel de contract, cedentul

este substituit de cesionar în drepturile ce decurg din creanță. Cesiunea creanței nu poate aduce atingere drepturilor debitorului și nici nu poate face obligația acestuia mai oneroasă.

Iar, conform art. 567 alin.1 Cod civil, o datorie poate fi preluată de un terț în temeiul unui contract cu creditorul. În acest caz, locul debitorului este preluat de terț. Preluarea datoriei presupune subrogația convențională consimțită de creditor. Această operație se realizează prin acordul de voință intervenit între creditor și terțul care plătește datoria debitorului.

Conform dispozițiilor art. 568 Cod civil, dacă preluarea datoriei a fost convenită între terț și debitor printr-un acord, acesta produce efecte doar cu acceptarea din partea creditorului.

Relevante la caz, sunt și prevederile art. 556 alin. (5) Cod civil, care stabilesc că cesiunea de creanță trebuie să fie încheiată în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut creanța cesionată.

Drept urmare, la caz, fiind indubitabil că contractul de investire în construcția spațiului locativ încheiat la 28 septembrie 2010, între Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și Efim Suvac a fost autentificat notarial, prin prisma art. 556 alin. (5) Cod civil, și contractul de cesiune a obiectului de construcție nr. 01/75 din 11 martie 2011, încheiat între Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL și SRL „Contranscom”, trebuia să corespundă condiției de formă subsecventă, fapt ignorat de părțile contractuale.

Această împrejurare este menționată de instanță nu pentru a constata consecințele de nulitate a contractului de cesiune a obiectului de construcție menționat, dar pentru a sublinia lipsa opozabilității acestuia față de terțul Efim Suvac.

Mai mult că contractul de cesiune nici nu a fost adus la cunoștința lui Efim Suvac, drept urmare, acesta este un contract ce conține obligațiuni și drepturi reciproce doar ale părților contractante.

Respectiv, Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL a fost în drept să cesioneze numai drepturile sale născut din contractul de investiții, nu și drepturile terțului Efim Suvac rezultate din contractul dat.

La acest segment, Colegiul va reține și faptul că la capitolul 3 al Contractului de cesiune a obiectului de construcție nr. 01/75 din 11 martie 2011, cesionarul s-a obligat să încheie acorduri adiționale cu beneficiarii contractelor de investire deja încheiate, fapt care nu a fost realizat, or, instanței de judecată nu au fost prezentate probe, în sensul art. 118 alin. (1) CPC.

În același timp, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție remarcă că deși aceste circumstanțe au fost corect stabilite de instanțele de judecată ierarhic inferioare, hotărârile contestate au fost emise cu încălcarea prevederilor art. 240 alin. (3) CPC, care indică că instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Astfel, raportând la caz aceste prevederi legale, se constată cu certitudine că Efim Suvac, prin cererea înaintată la 03 decembrie 2014, a solicitat încasarea sumei de 7018 euro, echivalentul în lei la data de 28 iulie 2014, ce constituie 131938,4 lei.

Aceste cerințe au fost susținute de către reclamant pe tot parcursul examinării pricinii în fond, inclusiv și în susținerile verbale, fără a fi modificate și completate.

Cu toate acestea, judecând cauza și constatând temeinicia cererii lui Efim Suvac, prima instanță, într-un mod neînțeles, a dispus încasarea de la Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL în beneficiul lui Efim Suvac a sumei de 140594,14 lei, fără a motiva necesitatea încasării acestei sume și nu a sumei de 131938,4 lei, solicitată de reclamant.

Soluția dată a instanțelor de judecată ierarhic inferioare, este cu atât mai neînțeleasă cu cât atât prima instanță cât și instanța de apel, fac referire în actele sale de dispoziție cu privire la încasarea sumei de 140594,14 lei, la ordinul de încasare nr. 9960101 din 30 septembrie 2010, din care cert rezultă că Efim Suvac a achitat la data de 30 septembrie 2010 *suma de 114594, 14 lei* (f. d. 10).

Drept urmare, este indubitabil că hotărârile instanțelor de judecată ierarhic inferioare au fost adoptate cu depășirea pretențiilor formulate în acțiune și aprecierea incorectă a probelor cauzei.

Or, instanța judecătorească examinează pricina în limitele pretențiilor înaintate și nu este în drept din propria inițiativă să majoreze pretențiile care nu au fost înaintate.

Instanța de recurs mai constată că Efim Suvac solicită prin cererea de chemare în judecată, în legătură cu neexecutarea obligațiilor de către Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL asumate în baza contractului susmenționat și rezilierea contractului cu aceasta, încasarea sumei de 7 018 euro, echivalentul sumei de 131938,4 lei la data de 28 iulie 2014.

Conform informației amplasate pe site-ul Băncii Naționale a Moldovei (bnm.md), cursul valutar al unui euro la data de 28 iulie 2014, constituia 18, 80 lei, fapt ce confirmă temeinicia cerinței lui Efim Suvac cu privire la încasarea sumei de 131938,4 lei, echivalentul 7 018 euro.

Important la acest segment este de menționat că, deși prin cererea de chemare în judecată Efim Suvac a solicitat, încasarea din contul Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL în beneficiul său *suma de 7018 euro*, echivalentul în lei, la data de 28 iulie 2014, în mărime de 131938, lei, prima instanță, admitând acțiunea, a hotărât admiterea cerinței doar în lei moldovenești.

Omisiunea dată însă nu poate fi corectată de instanța de recurs, dat fiind faptul că Efim Suvac nu a folosit căile de atac apelul și recursul.

În conformitate art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Prin prisma normelor enunțate, instanța de recurs consideră necesar de a încasa din contul Agenției Imobiliare „Stabilimobil” SRL în beneficiul lui Efim Suvac cheltuielile de judecată, formate din taxa de stat în mărime de 3958 lei, ce se confirmă prin bonul de plată nr. 95010038 din 16 ianuarie 2015 (f. d. 19).

Distinct de aceste constatări, instanța de recurs consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de administratorul insolvenței Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată, Oleg Muntean.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2016 și hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 15 ianuarie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Efim Suvac împotriva Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se admite acțiunea lui Efim Suvac împotriva Agenției Imobiliare „Stabilimobil” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL, în proces de insolvență, în beneficiul lui Efim Suvac suma de 131938 (una sută treizeci și unu mii nouă sute treizeci și opt) lei 40 bani.

Se încasează de la Agenția Imobiliară „Stabilimobil” SRL, în proces de insolvență, în beneficiul lui Efim Suvac suma de 3958 (trei mii nouă sute cincizeci și opt) lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu