

DECIZIE

24 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Sveatoslav Moldovan, Ion Druță
Maria Ghervas, Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Croitor Lidia,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Lidiei Croitor împotriva Societății Comerciale „Cristianconst” Sotate cu Răspundere Limitată în proces de insolabilitate cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului de restituire a sumei, încasarea sumei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Croitor Lidia și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 28 iulie 2016,

c o n s t a t ă

La 10 noiembrie 2015, Croitor Lidia s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SC „Cristianconst” SRL în proces de insolabilitate cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului de restituire a sumei, încasarea sumei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că prin contractul investițional privind construcția imobilului nr. 10443 din 08 decembrie 2011 încheiat cu SC „Cristianconst” SRL, ultimul s-a obligat până la 01 iunie 2012, să construiască și să-i transmită reclamantei apartamentul nr. 36, cu două odăi de tip mansardă, cu suprafața de 52, 5 m.p. situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău.

Indică că planul apartamentului a fost specificat în anexa 2 a contractului nr. 10443 din 08 decembrie 2011, iar potrivit acestuia, apartamentul nr. 36 urma să aibă suprafața de 52, 5 m.p, compusă din antreu cu suprafața de 9, 6 m.p, bloc sanitar cu suprafața de 3, 5 m.p, bucătărie cu suprafața de 9, 0 m.p, odaia I cu suprafața de 13, 5 m.p, și odaia II cu suprafața de 16, 9 m.p. Pentru construcția apartamentului menționat a achitat suma de 28 875 euro, câte 550 euro pentru 1 m.p.

Susține reclamanta că prin înștiințarea 17-05 din 21 mai 2015, administrația SC „Cristianconst” SRL a informat-o că poate să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 36 situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău, dar pentru aceasta urmează să mai achite suma de 1650 euro, deoarece conform planului apartamentului efectuat de ÎS „Cadastru” a OCT Chișinău, suprafața apartamentului menționat este 55, 5 m.p. și este cu 3 m.p. mai mare decât suprafața apartamentului din anexa nr. 2 a contractului nr. 10443 din 08 decembrie 2011.

Indică reclamanta că administrația SC „Cristianconst” SRL făcând trimitere la pct. 8.2 al contractului, a solicitat achitarea costului a 3 m.p, considerând că anume aceasta constituie diferența de suprafață a apartamentului nr. 36 în raport cu cea contractată.

Mai indică reclamanta Croitor Lidia, că confruntând prin contrapunere planul apartamentului nr. 36 din anexa nr. 2 a contractului cu planul întocmit de OCT Chișinău, a constatat că suprafața apartamentului conform planului din anexa nr. 2 la contract care urma să aibă 52, 5 m.p. după finisarea construcției, s-a micșorat și a devenit egală cu 52, 1 m.p, adică cu 0, 4 m.p. mai mică.

Afirmă Croitor Lidia, că conform planului din anexa nr. 2 a contractului, apartamentul nr. 36 urma să aibă în total 52, 5 m.p, constituit din antreu cu suprafața de 9, 6 m.p, bloc sanitar cu suprafața de 3, 5 m.p, bucătărie cu suprafața de 9, 0 m.p, odaia 1 cu suprafața de 13, 5 m.p, și odaia 2 cu suprafața de 16, 9 m.p. În plan nu a fost contractat de a se construi balconul.

Menționează Croitor Lidia că conform planului executat de OCT Chișinău apartamentul nr. 36 are suprafața de 52, 1 m.p, compusă din antreu cu suprafața de 9, 6 m.p, bloc sanitar cu suprafața de 3,3 m.p, bucătărie cu suprafața de 9, 2 m.p, odaia 1 cu suprafața de 15, 1 m.p. și odaia 2 cu suprafața de 14, 9 m.p. Afară de aceasta în suprafața apartamentului a fost inclus și balconul cu suprafața de 3, 4 m.p.care nu a fost contractat între părți pentru a fi construit, astfel obținându-se suprafața de 55, 5 m.p.

La 02 iulie 2015 s-a adresat cu cerere prealabilă către SC „Cristianconst” SRL să-i restituie suma de 220 euro în lei moldovenești conform cursului BNM la data efectuării tranzacției, deoarece apartamentul nr. 36 are suprafața mai mică cu 0, 4 m.p, însă nu a primit nici un răspuns.

Afirmă că la 22 septembrie 2012 familia sa a început să locuiască în apartamentul nr. 36 situat pe str. Belgrad nr.19/2 mun. Chișinău. În pofida faptului că potrivit pct. 8. 3 al contractului menționat, SC „Cristianconst” SRL s-a obligat ca la darea oficială în exploatare a spațiului locativ de tip mansardă să transmită acest spațiu la balanța APAP-51/152 care după primire urma să gestioneze spațiul locativ menționat, SC „Cristianconst” SRL a continuat gestionarea acestui imobil.

Astfel consumul energiei electrice și apei consumate a fost facturat de către SC „Cristianconst” SRL. Conform facturilor, în perioada menționată, de către SC „Cristianconst” SRL a fost facturată spre plată energia electrică la tariful 1, 90 lei pentru 1kWh și 27, 55 lei pentru 1 m.p. de apă consumată, contrar prevederilor actelor normative în vigoare, emise de autoritățile publice, conform cărora energia electrică se furnizează către consumatorii casnici la tariful de 1, 58 pentru 1kWh, iar apa la tariful de 9, 19 lei pentru 1 m.p. de apă.

Conform extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, nr. 25092 din 16 octombrie 2015, SC „Cristianconst” SRL nu este autorizată ca să presteze servicii de aprovizionare cu apă și energie electrică.

Indică că efectuând calculele a constatat că în perioada 22 septembrie 2012 -iunie 2015, pentru consumul energiei electrice și apei, s-a încasat ilegal suma de 5635,88 lei.

Susține că prin cererea prealabilă din 03 iulie 2015, a solicitat SC „Cristianconst” SRL restituirea sumei de 5 635, 88 lei, însă nu a primit nici un răspuns.

Solicită reclamanta recunoașterea ilegală a refuzului administrației SC „Cristianconst” SRL de a-i transmite apartamentul nr. 36 situat pe str. Belgrad 19/2 mun. Chișinău în baza unui act de primire-predare, de a-i restitui suma de 220 euro în lei moldovenești conform cursului BNM la data efectuării tranzacției, deoarece apartamentul nr. 36 are suprafața mai mică cu 0, 4 m² decât suprafața contractată și de a-i restitui suma de 5635, 88 lei achitați ilegal pentru apă și energie electrică.

Pe parcursul examinării pricinii, Croitor Lidia și-a concretizat cerințele, solicitând recunoașterea ilegală a refuzului SC „Cristianconst” SRL de a restitui suma de 220 euro în lei moldovenești conform cursului BNM la data efectuării tranzacției și suma de 5635, 88 lei achitați ilegal pentru apă și energie electrică, restituirea sumei de 220 euro în lei moldovenești conform cursului BNM la data efectuării tranzacției, restituirea sumei de 5635, 88 lei achitați ilegal pentru apă și energie electrică, repararea prejudiciului moral în valoare de 100 000 lei moldovenești și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 28 iulie 2016, acțiunea a fost respinsă și s-a încasat din contul Lidiei Croitor în beneficiul SC „Cristianconst” SRL în proces de insolvență suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, a fost respins apelul declarat de către Croitor Lidia, menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 28 iulie 2016 și încasată din contul Lidiei Croitor în beneficiul SC „Cristianconst” SRL cheltuieli pentru asistență juridică în sumă de 1500 lei.

La 09 februarie 2017, în termenul prevăzut de art. 434 CPC, Croitor Lidia a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 și hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 28 iulie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea recursului, recurenta a invocat că instanțele ierarhic inferioare au dat o apreciere arbitrară probelor, concluzionând eronat că planul apartamentului cuprinde o suprafață totală de 52, 5 m², inclusiv balconul de 3, 5 m², deoarece conform planului încăperilor din anexa nr. 2 la contractul 10443, apartamentul nr. 36 urma să aibă suprafața de 52, 5 m² și urma să fie compus din 5 camere: antreu cu suprafața de 9, 6 m², bloc sanitar cu suprafața de 3, 5 m², bucătărie cu suprafața de 9 m², odaia I cu suprafața de 13, 5 m², odaia II cu suprafața de 16, 9 m², iar în această suprafață nu a fost inclusă și suprafața balconului desenat doar schematic în planul apartamentului nr. 36 din anexa nr. 2 la contract.

Indică recurenta că la materialele cauzei nu există vreun document care să ateste că suprafața balconului ap. 36 este de 3, 5 m.p, conform măsurărilor eronate din planul geometric întocmit de OCT la 23 august 2015, suprafața balconului era de 3, 4 m.p, iar

conform planului corectat întocmit de OCT Chișinău la 01 iunie 2016, suprafața balconului este de 2,9 m².

Afirmă că expresia „suprafață primară” din contextul contractului constituie suprafața totală a încăperilor apartamentului nr. 36, care conform anexei nr. 2 la contractul menționat nu includea și suprafața balconului.

Menționează Croitor Ludmila că instanța de apel eronat a respins cerința cu privire la încasarea sumei de 5635,88 lei, fără a motiva de ce SC „Cristianconst” SRL nu a fost obligată să încheie un contract de prestare a serviciilor comunale, apă și canalizare.

Declară recurenta că instanța de apel nu a luat în considerare factura prezentată prin care se confirmă faptul că din 2015 SC „Cristianconst” SRL a recunoscut dreptul recurente/apelante la prestarea serviciilor de alimentare cu energie electrică la tariful de persoane fizice de 1,58 lei/kWh și aceasta s-a întâmplat numai după ce recurenta/apelantă Lidia Croitor a informat intimatul despre intenția de a-l acționa în judecată prin cererile prelabile transmise.

Susține că SC „Cristianconst” SRL prin prestarea serviciilor de aprovizionare cu apă și energie electrică la tarife stabilite de agenți economici, s-a îmbogățit fără justă cauză, iar după ce a recunoscut dreptul acesteia de a beneficia de serviciile menționate conform tarifelor pentru persoane fizice, a sistat furnizarea către Lidia Croitor a energiei electrice la tarif ca pentru persoana fizică de 1,58 lei/kWh, astfel SC „Cristianconst” SRL urmează a fi obligat de instanța de judecată ca să întoarcă Lidiei Croitor suma obținută fără justă cauză în mărime de 5635 lei.

Consideră Croitor Lidia că instanța de apel incorect a dispus și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 1500 lei pentru participarea avocatului la numai o ședință de judecată.

La 07 martie 2017, în adresa intimatului SC „Cristianconst” SRL în proces de insolvență a fost expediată copia recursului declarat de către Croitor Lidia cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 07 aprilie 2017, SC „Cristianconst” SRL în proces de insolvență a depus referință, solicitând respingerea recursului depus de către Croitor Lidia ca fiind neîntemeiat, deoarece conține obiecții de fapt și de drept care deja au fost studiate și verificate de către instanțele ierarhic inferioare, primind o apreciere corespunzătoare.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 03 mai 2017, recursul declarat de Lidia Croitor a fost considerat admisibil.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 08 decembrie 2011, Croitor Lidia și SC „Cristianconst” SRL au încheiat contractul investițional nr. 10443 privind construcția imobilului, potrivit căruia SC „Cristianconst” SRL s-a obligat să construiască bunul viitor - apartamentul nr. 36 cu suprafața totală egală conform proiectului cu 52,5 m.p, situat la etajul 6, str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău,

cu transmiterea în proprietatea reclamantei Croitor Lidia după finisarea construcției, darea în exploatare și achitarea completă a prețului (f.d. 15-24, Vol. I).

Conform anexei nr. 2 a contractului susindicat, apartamentul nr. 36 este compus din două odăi cu suprafața de 13, 5 m.p. și respectiv, 16,9 m.p, antreu de 9, 6 m.p, bloc sanitar de 3, 5 m.p, bucătărie de 9, 0 m.p, iar în total suprafața de 52, 5 m.p. Tot din plan rezultă că apartamentul prevede și un balcon, fără a fi indicată suprafața acestuia (f.d. 23).

Potrivit pct. 4.1. al contractului în cauză, prețul bunului viitor reprezintă 28 875 euro, dintre care 9 500 euro urmau a fi achitate până la 09 decembrie 2011, iar restul sumei în termenul și modul stabilit în anexa nr. 3 al contractului, indicându-se că prețul bunului viitor poate fi schimbat pe perioada de valabilitate a contractului, iar conform pct. 8. 2 al aceluiași contract, părțile au stabilit că după finalizarea construcției în baza măsurărilor efectuate de ÎS „Cadastru” se determină costul final al apartamentului și se anunță beneficiarul despre suma care urmează a fi achitată suplimentar, în caz de este diferență de mărime de la suprafața primită, timp de 10 zile din momentul înștiințării lui despre acest fapt.

În rezultatul efectuării măsurilor de către OCT Chișinău, la 28 august 2012, cu întocmirea planului apartamentului, suprafața acestuia, inclusiv și balconul constituie 55, 5 m.p, adică cu 3 m.p. mai mare decât suprafața apartamentului stabilită în anexa nr. 2 a contractului de investiții (f.d. 11).

La 27 martie 2015, prin procesul-verbal nr. 185 a fost recepționată mansarda la blocul locativ situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău (f.d. 115-117), iar la 21 mai 2015, SRL „Cristianconst” a adus la cunoștință tuturor beneficiarilor, inclusiv și Lidiei Croitor privind posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului nr. 36 situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău cu achitarea diferenței de preț (f.d. 26).

Conform planului geometric modificat, eliberat de către ÎS „Cadastru” asupra apartamentului nr. 36 situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău, suprafața acestuia, inclusiv și balconul este de 55, 0 m.p, adică cu 2, 5 m.p, mai mare decât suprafața apartamentului stabilită prin anexa nr. 2 a contractului de investiții (f.d. 125-126).

Urmare a modificării suprafeței totale a bunului imobil la darea în exploatare a apartamentului nr. 36, situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău, la 21 mai 2015 SC „Cristianconst” a expediat în adresa beneficiarei Croitor Lidia înștiințarea privind posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului, concomitent informând beneficiara că potrivit planului efectuat de ÎS „Cadastru” filiala OCT Chișinău, suprafața totală a bunului imobil este de 55, 5 m.p, ulterior modificată -55, 0 m.p, și necesitatea achitării diferenței de suprafață.

Astfel hotărârile instanțelor de judecate contestate în partea ce ține de respingerea pretenției privind restituirea sumei de 220 euro ce constituie în opinia recurentei-reclamante diferența de suprafață de 0, 4 m.p. sânt legale și întemeiate.

Nu poate fi reținut argumentul recurentei Croitor Lidia, precum că concluziile instanțelor ierarhic inferioare sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, deoarece conform planului încăperilor din anexa nr. 2 la contractul 10443, apartamentul nr. 36 urma să aibă suprafața de 52, 5 m² fără a fi inclusă și suprafața balconului desenat schematic în acest plan și ținând cont de faptul că recurenta/reclamantă a început să locuiască în apartamentul nr. 36 la data de 22 septembrie 2012, fapt confirmat chiar de aceasta în cererea de chemare în judecată, anterior dării în exploatare a blocului locativ, Croitor Lidia a cunoscut despre faptul că apartamentul contractat dispune și de

balcon, or prin faptul folosirii continue a acestuia recurenta tacit a acceptat extinderea suprafeței apartamentului.

Mai mult ca atât, dânsa cunoștea despre faptul că această suprafață nu a fost specificată în planul anexă la contract, respectiv nu a înaintat nici o pretenție față de proprietarul SRL „Cristianconst” în acest sens la momentul trecerii cu traiul în această locuință.

Nu poate fi reținut nici argumentul Lidiei Croitor precum că la materialele cauzei nu există vreun document care să ateste suprafața corectă a balconului ap. 36, întrucât conform planului geometric eliberat de către ÎS „Cadastru” la 30 mai 2016, s-a constatat că la momentul executării lucrărilor cadastrale primare executate la cererea SC „Cristianconst” SRL în scopul recepției lucrărilor de construcție a mansardei amplasată în blocul locativ situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău, la calcularea suprafeței balconului a fost utilizat eronat coeficientul de ajustare 0,35, prevăzut în anexa 2 a Legii privatizării fondului de locuințe, în loc de coeficientul de 0, 3, astfel planul eliberat anterior a fost anulat, fiind recalculată suprafața balconului și anume 2, 9 m.p. cu eliberarea planului modificat (f.d. 125-126).

Referitor la pretenția de restituire a sumei de 5635, 88 lei achitată de către recurentă/apelantă Croitor Lidia pentru serviciile de apă și energie electrică, calculată în baza tarifelor pentru agenții economici, instanțele ierarhic inferioare au concluzionat că în perioada 22 septembrie 2012-iunie 2015, familia Croitor a locuit în ap. 36 situat pe str. Belgrad 19/2, mun. Chișinău și s-a folosit de energie electrică, apă potabilă și canalizare, iar reieșind din faptul că proprietarul bunului imobil era SC „Cristianconst” SRL, anume între acesta și furnizori au fost încheiate contractele de prestare a serviciilor. Calculul conform tarifului prevăzut pentru consumatorii casnici putea fi efectuat doar după încheierea de către Croitor Lidia în calitate de proprietar a contractelor de furnizare a serviciilor, acțiune care era posibilă după achitarea diferenței de suprafață și înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului.

Nu poate fi reținut argumentul recurente, că SC „Cristianconst” SRL prin prestarea serviciilor de aprovizionare cu apă și energie electrică la tarife stabilite pentru agenți economici, s-a îmbogățit fără justă cauză, deoarece SC „Cristianconst” SRL la rândul său a achitat consumul de apă și energie electrică tot conform acestor tarife.

Mai mult ca atât, recurenta tacit a acceptat achitarea acestui tarif odată cu trecerea cu traiul în apartament înainte de darea în exploatare a acestuia de către SC „Cristianconst” SRL.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră legale și întemeiate concluziile instanțelor ierarhic inferioare și în partea ce ține de respingerea pretenției cu privire la repararea prejudiciului moral, aceasta fiind subsecventă pretențiilor respinse.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 1500 lei pentru participarea avocatului în instanța de apel, Colegiul consideră justă concluzia Curții de Apel, deoarece potrivit bonului de plată anexat la materialele dosarului nr. 837224 din 07 decembrie 2016, suma de 1500 lei este achitată pentru acordarea asistenței juridice, ceea ce presupune nu doar participarea în ședință a avocatului, dar include și consultațiile, întocmirea referinței, etc, ceea ce justifică cheltuielile ca fiind reale, necesare și rezonabile.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Croitor Lidia și a menține decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 28 iulie 2016.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Croitor Lidia.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din din 08 decembrie 2016 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 28 iulie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Lidiei Croitor împotriva Societății Comerciale „Cristianconst” Societate cu Răspundere Limitată în proces de insolvență cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului de restituire a sumei, încasarea sumei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Ion Druță

Maria Ghervas

Mariana Pitic