

prima instanță: E.Palanciuc  
instanța de apel: Iu.Cimpoi, I.Secieru, L.Popova

dosarul nr.2ra-1137/17

## DECIZIE

19 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței,  
judecător  
judecători

Valentina Clevadi  
Maria Ghervas, Iurie Bejenaru  
Tamara Chișca-Doneva, Luiza Gafton

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Gherafam”,  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Ivanov Vladimir  
împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gherafam”, intervenient accesoriu  
Întreprinderea cu Capital Străin „Prime Capital” Societate cu Răspundere Limitată,  
privind încasarea sumei, dobânzii de întârziere, obligarea eliberării facturii fiscale și  
obligarea de a nu crea obstacole în folosirea spațiilor, precum și compensarea  
cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 februarie 2017, prin care s-a admis  
apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Gherafam”, s-a casat hotărârea  
Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 septembrie 2016, în partea pretenției admise  
de încasare a dobânzii de întârziere, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri,  
prin care pretenția înaintată de Ivanov Vladimir cu privire la încasarea dobânzii de  
întârziere s-a respins, în rest, hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din  
30 septembrie 2016, a fost menținută,

### c o n s t a t ă :

La 14 august 2013, Ivanov Vladimir a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva SRL „Gherafam”, intervenient accesoriu ÎCS „Prime Capital” SRL cu privire  
la încasarea sumei, dobânzii de întârziere, obligarea eliberării facturii fiscale și obligarea  
de a nu crea obstacole în folosirea spațiilor, precum și compensarea cheltuielilor de  
judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 16 decembrie 2009, a încheiat cu SRL „Gherafam”, contractul de investiții în construcție, prin care ultimul s-a obligat să construiască și să dea în exploatare spațiul nelocativ din mun. Chișinău, str. A.Mateevici, 3, până în noiembrie 2010, obligație ce nu a fost executată.

Afirmă Ivanov Vladimir că, dânsul și-a onorat obligațiunile asumate în baza contractului nominalizat și a achitat pârâtului suma de 75 600 euro în termenul stabilit, însă la solicitările sale de a i se elibera facturile fiscale pe sumele achitate, contabilă refuza categoric.

Așadar, reieșind din situația creată, la insistența lui de trei luni, doar la 01 februarie 2011 a fost înregistrat contractul de investiții în construcții nr. 10/9 din 16 decembrie 2009 la OCT Chișinău, însă până la moment imobilul nu a fost dat în exploatare, iar pârâtul, fără înștiințarea investitorilor, în scopul obținerii unui credit de la ÎCS „Prime Capital” SRL, a pus în gaj întregul imobil din adresa indicată, fapt devenit cunoscut doar din extrasul de la OCT Chișinău din 29 august 2012, în care este indicată și interdicția aplicată prin încheierea executorului judecătoresc, Mihail Beiu, din 02 aprilie 2012.

Specifică reclamantul că, SRL „Gherafam”, cunoscând de existența acestor interdicții și imposibilitatea în cazul dat a înregistrării dreptului de proprietate la OCT Chișinău, la 28 septembrie 2012 l-a invitat pentru a semna actul de primire-predare a spațiilor nelocative din str. A.Mateevici, 3, mun. Chișinău, fapt pentru care a pregătit și a prezentat pachetul de acte necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate conform contractului de investiție în construcții nr. 10/9 din 16 decembrie 2009 și actului de primire-predare a spațiilor nelocative din adresa indicată din 28 septembrie 2012, iar apoi, semnând actele și prezentându-le la OCT, i-a fost refuzată înregistrarea dreptului de proprietate din motivul existenței interdicțiilor menționate.

Suplimentar, Ivanov Vladimir a menționat că, adresându-se pârâtului și solicitând explicații în privința faptului dat, acesta i-a explicat că până la momentul înregistrării dreptului de proprietate la OCT va soluționa întrebarea cu ÎCS „Prime-Capital” SRL și va elibera din gaj imobilul ce aparține lui conform contractului, fapt ce nu a avut loc până în prezent.

Evidențiază la acest segment reclamantul că, primind refuzul de înregistrare a dreptului de proprietate la OCT Chișinău, s-a adresat ÎCS „Prime-Capital” SRL cu cerere privind ridicarea interdicției asupra bunului imobil gajat, iar prin răspunsul ultimului i s-a refuzat ridicarea gajului, invocând că la momentul eliberării creditului în registrul OCT Chișinău nu erau înregistrați alți investitori.

Astfel, potrivit pct. 3.1 din contractul menționat, după darea în exploatare a imobilului și efectuarea măsurărilor de către OCT, suma investițiilor se stabilește conform măsurărilor de facto confirmate de OCT, ce constituie la moment 131 m.p. și nu 142 m.p., după cum prevede contractul, respectiv, pârâtul este obligat să-i restituie suma

de 4 844,40 euro, achitată în avans pentru spațiul nelocativ conform contractului, pe suprafața pe care nu a primit-o.

Relatează reclamantul că, pârâtul l-a obligat prin înșelăciune să achite și presupusele cheltuieli, în lipsa unui calcul sau acte ce ar justifica suma în mărime de 7 810 euro, achitată de el.

Ivanov Vladimir a mai menționat că, solicitând contabilului-șef și administratorului SRL „Gherafam” explicații referitor la cuantumul sumelor achitate și prezentarea actelor confirmative, i-a fost refuzat, dând doar promisiuni că va soluționa problema în timp de 5 zile, apoi în 10 zile, însă până în prezent nu au fost întreprinse măsuri ce ar demonstra soluționarea problemei date.

Solicită Ivanov Vladimir, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului - spațiul nelocativ cu nr. cadastral 01.00.208.436.01.001 și spațiului nelocativ cu nr. cadastral 01.00.208.436.01.002 situate în mun. Chișinău, str. A.Mateevici, 3, în baza contractului de investiție în construcții nr. 10/9 din 16 decembrie 2009 cu înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău, reducerea prețului imobilului cu 1 000 euro, încasarea penalității în mărime de 1 125 662.40 euro, repararea prejudiciului moral în mărime de 10 000 lei, restituirea sumei încasate nejustificat în mărime de 7 810 euro, restituirea sumei în mărime de 4 844,4 euro achitată pentru suprafața de 11,1 m.p. ce nu a fost transmisă, restituirea cheltuielilor pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 15 000 lei și restituirea cheltuielilor judiciare legate de examinarea prezentei cauze. (f.d. 3-6, Vol.I)

La 21 august 2014, Ivanov Vladimir a depus cerere de concretizare a cerințelor, solicitând restituirea sumei de 4 684,20 euro, ce constituie costul a 11,1 m.p., suprafață ce nu i-a fost transmisă, restituirea sumei de 9 269 euro și 760 lei încasată nejustificat conform dispoziției de încasare nr. 1 din 01 februarie 2012, restituirea cheltuielilor pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 12 000 lei, restituirea taxei de stat în mărime de 1300 lei, încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 3 966,77 euro, obligarea eliberării facturii fiscale în privința sumelor încasate pe contul și în casieria pârâtului, obligarea să nu-i creeze obstacole în folosirea spațiilor ce îi aparțin cu drept de proprietate. (f.d. 93-95, Vol.I)

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 septembrie 2016 acțiunea înaintată de Ivanov Vladimir a fost admisă parțial și s-a dispus încasarea de la SRL „Gherafam” în beneficiul lui Ivanov Vladimir suma de 4 684,20 euro, echivalent în lei moldovenești la momentul executării hotărârii, dobânda de întârziere în mărime de 796 euro, echivalent în lei moldovenești la momentul executării hotărârii pentru neachitarea sumei în mărime de 4 684,20 euro pentru perioada 17.09.2012-21.08.2014, taxa de stat în mărime de 1 300 lei, cheltuielile pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 1200 lei, s-a obligat SRL „Gherafam” să nu creeze obstacole reclamantului în folosirea spațiilor ce îi aparțin cu drept de proprietate amplasate pe str. A. Mateevici, 3,

mun. Chișinău, s-a obligat SRL „Gherafam” să elibereze reclamantului facturi fiscale pe sumele bănești încasate de la acesta pe contul și în casieria SRL „Gherafam”, s-au respins pretențiile cu privire la restituirea sumei de 9 269 euro și 760 lei achitate nejustificat conform dispoziției de încasare nr. 1 din 01 februarie 2012, dobânzii de întârziere calculată din suma dată, cheltuielilor pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 10 800 lei ca neîntemeiate și lipsite de suport probant, cu încasarea de la SRL „Gherfarm” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 2 200 lei. (f.d. 48-49, 52-62, Vol.II)

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, SRL „Gherafam” a contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 februarie 2017 s-a admis apelul declarat de SRL „Gherafam”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 septembrie 2016, în partea pretenției admise de încasare a dobânzii de întârziere în sumă de 796 euro, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri, prin care pretenția înaintată de Ivanov Vladimir împotriva SRL „Gherafam”, intervenient accesoriu ÎCS „Prime Capital” SRL, privind încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 796 euro s-a respins ca fiind nefondată, în rest, hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 septembrie 2016, s-a menținut. (f.d. 112-125, Vol.II)

Invocând dezacordul cu decizia instanței de apel, la 28 martie 2017, în termenul prevăzut de lege, SRL „Gherafam” a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu restituirea pricinii la rejudecare.

În motivarea recursului, SRL „Gherafam” a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în cererea de apel.

Suplimentar recurentul a indicat că, atât instanța de apel, cât și instanța de fond a încălcat normele de drept material și prevederile contractuale, prin încasarea sumei de 4 684.20 euro, achitată pentru suprafața ce depășește măsurile înregistrate în registrul bunurilor imobile înregistrate pe numele intimatului.

Opinează SRL „Gherafam” că, sunt nefondate argumentele instanțelor inferioare privind admiterea capătului de cerere privind încasarea sumei de 4 684.20 euro, ca plată pentru spațiul care de fapt nu l-a primit, or, acestea se întemeiază pe art. 497 alin. (1) Codul civil și art. 23 alin. (1) lit. b), c) și alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, dispoziții care la caz, nu pot fi aplicate.

Consideră recurentul că, instanța de judecată prin respingerea demersurilor privind efectuarea expertizei judiciare, a încălcat principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, iar prin urmare și dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 CEDO.

Prin referința din 09 iunie 2017, Ivanov Vladimir, a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat.

Examinând materialele dosarului prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și referința depusă de către Ivanov Vladimir, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, recursul înaintat de SRL „Gherafam” urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel, din următoarele considerente.

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

Analizând materialele cauzei în raport cu criticile formulate în recurs și poziția intimatului prin referința depusă, Colegiul conchide că, decizia recurată a fost adoptată în conformitate cu normele de drept material și procedural și este bazată pe aprecierea corectă și completă a tuturor probelor și circumstanțelor cauzei, motiv pentru care este considerată întemeiată.

Din materialele cauzei și din probele administrate în cadrul examinării pricinii de către instanța de judecată ierarhic inferioară cu certitudine se constată că, Ivanov Vladimir s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Gherafam”, intervenient accesoriu ÎCS „Prime Capital” SRL cu privire la încasarea sumei, dobânzii de întârziere, obligarea eliberării facturii fiscale și obligarea de a nu crea obstacole în folosirea spațiilor, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Instanța de recurs constată că, la 16 decembrie 2009, SRL „Gherafam”, în calitate de executor, și Ivanov Vladimir, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul de investiție a capitalului privat în construcția obiectului imobil nelocativ – Centrul Administrativ – Comercial „Nobel”, nr. 10/9, potrivit pct. 1.3 al căruia SRL „Gherafam” s-a obligat să transmită în proprietate intimatului spațiile nelocative (oficii) din subsolul construcției, cu suprafața de 115 m.p., și de la etajul II al acesteia cu suprafața de 27 m.p. (2 oficii), iar conform pct. 1.4 al contractului, părțile au convenit că prețul a 1 m.p. va constitui 367 euro, fără TVA. (f.d.15-17 vol.I)

Prin urmare, valoarea contractului nominalizat ce urma a fi achitată de către Ivanov Vladimir constituia suma de 52114 euro (formată din 115 m.p. + 27 m.p. x 367 euro/1 m.p. = 52114 euro).

Totodată, s-a stabilit că, Ivanov Vladimir a achitat în temeiul contractului nominalizat în casieria SRL „Gherafam” suma de 50 637 euro, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare nr. 90 din 18 decembrie 2009 și chitanța la dispoziția de încasare nr. 24 din 25 februarie 2010 (f.d. 14, vol.I).

Ulterior, la 25 ianuarie 2012, părțile contractante au încheiat un acord adițional la contractul nr. 10/9 din 16 decembrie 2009, prin care au stabilit că prețul pentru 1 m.p. din suprafața spațiilor nelocative, ce au constituit obiectul contractului de investiții va constitui 422 euro, inclusiv TVA, astfel încât valoarea contractului a constituit suma de 59 924 euro, diferența neachitată constituind 9 287 euro (f.d. 60, vol.I).

La 01 februarie 2012, Ivanov Vladimir a achitat în casieria SRL „Gherafam” suma de 8 920 euro și 12 700 dolari SUA (echivalentul a 9 636 euro) și 760 lei, iar în total suma de 18 556 euro și 760 lei, fapt confirmat prin chitanțele la dispozițiile de încasare din data indicată (f.d.14, vol. I).

Iar, potrivit pct. 1.2 al contractului de investiții din 16 decembrie 2009, amplasarea și descrierea generală a imobilului este expusă în documentația de proiect cu planificarea interioară, cu care investitorul a luat cunoștință, precum și sunt determinate locurile de uz comun – holul de intrare, ascensorul, scările și teritoriul adiacent, iar în temeiul pct. 3.1. al contractului, la recepția obiectului în exploatare și după măsurările concrete, efectuate de organul cadastral, mărimea investițiilor poate fi corectată și aprobată de părți.

La fel, s-a stabilit că, conform extraselor din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor din 09 iunie 2014, anexate la dosar, Ivanov Vladimir deține dreptul de proprietate asupra încăperilor nelocative cu nr. cadastral 0100208.436.01.001 cu suprafața de 104,5 m.p. și cu nr. cadastral 0100208.436.01.002 cu suprafața de 26,4 m.p., situate în imobilul din mun.Chișinău, str. A.Mateevici, 3, drept înregistrat în temeiul actului de transmitere-primire nr. 1 din 28 septembrie 2012 și a contractului de investiții nr. 10/9 din 16 decembrie 2009 (f.d. 96-97, vol.I).

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia de a admite parțial acțiunea înaintată de Ivanov Vladimir. S-a dispus încasarea de la SRL „Gherafam” în beneficiul lui Ivanov Vladimir suma de 4 684,20 euro, echivalent în lei moldovenești la momentul executării hotărârii, dobânda de întârziere în mărime de 796 euro, echivalent în lei moldovenești la momentul executării hotărârii pentru neachitarea sumei în mărime de 4 684,20 euro pentru perioada 17.09.2012-21.08.2014, taxa de stat în mărime de 1 300 lei, cheltuielile pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 1200 lei, s-a obligat SRL „Gherafam” să nu creeze obstacole reclamantului în folosirea spațiilor ce îi aparțin cu drept de proprietate, amplasate pe str. A. Mateevici, 3, mun. Chișinău, s-a obligat SRL „Gherafam” să elibereze reclamantului facturi fiscale pe sumele bănești încasate de la acesta pe contul și în casieria SRL „Gherafam”, s-au respins pretențiile cu privire la restituirea sumei de 9 269 euro și 760 lei, achitate nejustificat conform dispoziției de încasare nr. 1 din 01 februarie 2012, dobânzii de întârziere calculată din suma dată, cheltuielilor pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 10 800 lei ca neîntemeiate și lipsite de suport probant, cu încasarea de la SRL „Gherfarm” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 2 200 lei. (f.d. 48-49, 52-62, Vol.II)

Judecând apelul declarat de către SRL „Gherafam”, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 14 februarie 2017, a casat hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 septembrie 2016, în partea pretenției admise de încasare a dobânzii de întârziere în sumă de 796 euro, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri, prin care pretenția înaintată de Ivanov Vladimir împotriva SRL „Gherafam”, intervenient accesoriu ÎCS

„Prime Capital” SRL, privind încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 796 euro s-a respins ca fiind nefondată, în rest, hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 septembrie 2016, s-a menținut. (f.d. 112-125, Vol.II)

În susținerea soluției date Curtea de Apel Chișinău a conchis că, în urma transmiterii de către SRL „Gherafam” în beneficiul lui Ivanov Vladimir a imobilelor pe care acesta le-a construit, Ivanov Vladimir a dobândit dreptul de proprietate asupra încăperilor nelocative de la subsol cu suprafața de 104,5 m.p., cu 10,50 m.p. mai puțin decât era stabilit prin contractul de investiții din 16 decembrie 2009, și asupra încăperilor nelocative de la nivelul II cu suprafața de 26,4 m.p., cu 0,60 m.p. mai puțin decât era stabilit prin contractul indicat, iar în total diferența de suprafață constituie 11,10 m.p., valoarea căreia constituie 4684,20 euro, determinată din prețul stabilit de părți prin acordul din 25 ianuarie 2012 (11,10 m.p. x 422 euro/1 m.p. = 4684,20 euro)

Totodată, în decizia instanței de apel s-a făcut referire la prevederile art. 497 alin. (1), 512 alin. (1), 513 alin. (1), (2), 514, 572 alin. (1) și (2) ale Codului civil și art. 23 alin. (1) lit. b) și c) și alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile și se va nota că, ajungând la soluția adoptată, instanța de apel a reținut că, obligațiile lui Ivanov Vladimir ce reies din contractul de investiții din 16 decembrie 2009, nu instituie obligația acestuia de achitare a altor sume decât valoarea imobilelor ce urma a fi transmise acestuia în proprietate, și anume, a încăperilor cu suprafața totală de 142 m.p., obligație care este corelativă celei asumate de SRL „Gherafam” de transmitere a acestei suprafețe în proprietatea intimatului.

Studiind situația de fapt din prezenta speță, în raport cu probele anexate la dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, Curtea de Apel Chișinău justificat a reținut cadrul legal aplicabil speței, și anume, dispozițiile art. art. 497, 512, 513, 514 și 572 ale Codului civil, precum și art. 23 alin. (1), lit. b) și c) și alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Conform art. 666 alin. (1) Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit art. 667 alin. (1) Codul civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege.

Art. 668 alin. (1) Codul civil, prevede că, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

Iar, art. 572 alin. (1) și (2) Codul civil, indică că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Raportând la caz normele enunțate, Colegiul consideră că, instanța de apel corect a conchis că, SRL „Gherafam” nu și-a executat obligația de transmitere în proprietatea lui Ivanov Vladimir a încăperilor cu suprafața totală indicată, deoarece în temeiul actelor semnate de aceștia, în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Ivanov Vladimir asupra încăperilor cu suprafața totală de 130,9 m.p., înscrierea efectuată în Registru referitoare la suprafața încăperilor fiind prezumată autentică până la proba contrară. Or, în sensul art. 118 alin. (1), 121, 122 CPC, SRL „Gherafam” nu a prezentat instanței de judecată probe plauzibile care ar dovedi că, suprafața încăperilor transmise intimatului, înregistrată în Registrul bunurilor imobile, ar fi fost determinată greșit, precum că ar fi mai mare, neîntâinzând pretenții privind rectificarea înscrierilor în temeiul art. 504 Cod civil.

Prin urmare, SRL „Gherafam” are obligația de a restitui suma de 4 684,20 euro, ce constituie valoarea suprafețelor ce nu au fost transmise lui Ivanov Vladimir în proprietate, conform clauzelor contractuale, ultimul fiind îndreptățit de a pretinde restituirea acestei sume, ca urmare a neexecutării obligației corelative ce reiese din contractul sinalagmatic, încheiat de părți la 16 decembrie 2009.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține drept justificată și concluzia instanței de apel că, având în vedere că Ivanov Vladimir nu a dobândit dreptul de proprietate asupra încăperilor cu suprafața totală de 142 m.p., contractată la 16 decembrie 2009, ci doar asupra încăperilor vizate în contractul indicat, dar care au suprafața totală cu 11,1 m.p. mai mică decât cea datorată de SRL „Gherafam”, Colegiul conchide că ultima urmează să restituie intimatului suma de 4 684,20 euro, deoarece aceasta excede obligațiile realizate de SRL „Gherafam”, iar contrariul ar însemna o îmbogățire fără justă cauză a acestuia din urmă.

Nu poate fi reținut argumentul invocat de recurent în susținerea recursului, precum că, instanța de apel prin respingerea demersului privind efectuarea expertizei judiciare, a încălcat principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, iar prin urmare și dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 CEDO, deoarece, la acest segment se va nota că, instanța de apel a audiat în ședința de judecată specialistul, Chintea Lucia și a reținut explicațiile specialistului audiat în ședința de judecată din 14 februarie 2017, (f.d. 106,109-111, vol.II), care a menționat că între proiectul executat și planurile întocmite de organul cadastral există diferență, iar potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile există diferite modalități de determinare a suprafeței imobilelor în dependență de acestea, iar pentru încăperile izolate se calculează suprafața interioară, iar suprafața înregistrată de OCT în urma demarării construcției este compusă din suprafața la sol, suprafața interioară, suprafața exterioară și după caz locativă și auxiliară, suprafața

interioară fiind cea pe perimetrul interior, explicații ce confirmă odată în plus că, pereții încăperii, fiind parte a construcției/blocului nelocativ, nu constituite în temeiul normei date obiect de proprietate privată, aceștia fiind în proprietatea persoanei care deține în proprietate blocul în integritate, iar în lipsa acestuia, tuturor proprietarilor încăperilor izolate, aceștia nu puteau constitui obiectul contractului de investiție din 16 decembrie 2009 și nu puteau fi transmiși ca fiind parte din suprafața încăperilor cu suprafața indicată în contractul respectiv. (f.d. 106)

Finalmente instanța de recurs relevă art. 6 al Convenției, care garantează participanților dreptul la un proces echitabil. Dreptul instituit de art. 6 al Convenției este un drept de ordin procesual, ce presupune apărarea tuturor drepturilor personale și patrimoniale ale unui subiect de drept, în cadrul procedurilor interne și care urmează a fi realizate cu respectarea imperativă a unor garanții, ce trebuie să se înscrie în coordonatele unui proces echitabil, în sensul Convenției.

Curtea a statuat că, textul art. 6 al Convenției obligă instanțele să-și argumenteze deciziile luate. Această obligație nu poate fi înțeleasă în sensul că ele trebuie să răspundă în mod detaliat la fiecare argument al părților procesului. Obligația de motivare a deciziilor variază în funcție de natura acestora. „O instanță nu este obligată să dea un răspuns detaliat la fiecare argument înaintat de justițiabil. Totuși, dacă o observație era esențială pentru soluționarea cauzei (în situația în care ar fi fost acceptată de către tribunal) și a fost prezentată de părți într-o susținere a poziției lor, atunci tribunalul trebuia să o trateze în mod distinct în hotărârea judecătorească” (Hiro Bălani vs Spania nr. 1021/2001 din 28 martie 2003).

În aceste condiții, nu pot fi reținute alte argumente ale recurentului precum că, instanța de apel la examinarea pricinii nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii în fond și că a aplicat greșit normele de drept material, deoarece acestea sunt declarative, lipsite de suport legal și probatoriu.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu prevederile 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Gherafam”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 14 februarie 2017, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Ivanov Vladimir împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gherafam”, intervenient accesoriu Întreprinderea cu Capital Străin „Prime Capital” Societate cu Răspundere Limitată, privind încasarea sumei, dobânzii de întârziere, obligarea eliberării facturii fiscale și obligarea de a nu crea obstacole în folosirea spațiilor, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecător

Valentina Clevadi

judecători

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru

Tamara Chișca-Doneva

Luiza Gafton