

Prima instanță: Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, judecător V. Chisilița
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători L. Bulgac, D. Manole, Gr. Dașchevici

DECIZIE

29 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător – Tatiana Vieru,
Judecători – Oleg Sternioală, Nicolae Craiu,
Mariana Pitic, Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de către Breahnă Gheorghe, Garașciuc Vasile, Moldovan Andrei, prin intermediul avocatului Veronica Pascal, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, prin care a fost admis apelul lui Silvestru Victor și casată hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 04 decembrie 2015, în cauza civilă la cererile de chemare în judecată a lui Breahnă Gheorghe, Moldovanu Andrei și Garașciuc Vasile către Asaftei Victor, intervenient accesoriu Silvestru Victor, cu privire la declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral,

c o n s t a t ă:

La 25.07.2014, Breahnă Gheorghe s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva lui Mihail Asaftei, prin care a solicitat declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral.

În motivarea cererii, a indicat că, la 16.09.2011, a încheiat cu pârâtul antecontractul nr. 1 la contractul de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lotul nr. 31. Prin antecontractul menționat, pârâtul și-a luat angajamentul de a încheia cu reclamantul Breahnă Gheorghe, până la data de 25.02.2012, contractul de investiții privind edificarea imobilului, iar reclamantul și-a asumat obligația să achite plata pentru apartament. Imobilul constă din apartamentul nr. 6 cu suprafața de 110 m², amplasat în casa cu șase apartamente. Termenul de finalizare a construcției a fost stabilit până la data de 31.05.2012, iar prețul apartamentului a fost apreciat la suma de XXXX Euro.

Potrivit pct. 9.2 din antecontract, beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului după finalizarea lucrărilor de construcție sau la etapa înregistrării

construcției nefinalizate la OCT. Construcția de pe adresa menționată *supra* a fost dată în exploatare, conform procesului-verbal de recepție finală nr. 28/14 din 13 mai 2014.

Pe parcursul lunilor ianuarie 2012-aprilie 2014, reclamantul s-a adresat verbal către pârât pentru perfectarea contractului, însă ultimul a refuzat, iar prin cererea din 06.05.2014, reclamantul a solicitat încheierea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului, însă pârâtul a refuzat semnarea acestuia, fapt confirmat prin procesul-verbal semnat de martori.

Astfel, refuzul pârâtului de a perfecta contractul de investiții, îi încalcă dreptul la proprietate, dat fiind faptul că reclamantul și-i onorat obligațiile asumate prin antecontract, iar pârâtul refuză autentificarea notarială a contractului, valabilitatea acestuia poate fi recunoscută în instanța de judecată.

La 25.07.2014, reclamantul Andrei Moldovan s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva lui Mihail Asaftei, solicitând declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii, a indicat că, la 22.09.2011, a încheiat cu pârâtul antecontractul nr. 2 la contractul de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, XXXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lotul nr. 31. Prin antecontractul menționat, pârâtul și-a luat angajamentul de a încheia cu reclamantul Andrei Moldovan, până la data de 20.10.2011, contractul de investiții privitor la edificarea imobilului, iar reclamantul și-a asumat obligația să achite plata pentru apartament. Imobilul constă din apartamentul nr. 2, amplasat într-o casă cu șase apartamente, cu suprafața de 110 m². Termenul de finalizare a construcției era stabilit până la data de 31.05.2012, iar prețul apartamentului a fost stabilit în mărime de XXXXX Euro.

În continuare reclamantul Andrei Moldovan a mai menționat că, în potrivit pct. 9.2 din antecontractul menționat, beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului după finalizarea lucrărilor de construcție sau la etapa înregistrării construcției nefinalizate la OCT. Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 28/14 din 13 mai 2014, construcția a fost dată în exploatare. Pe parcursul lunilor ianuarie 2012-aprilie 2014, el s-a adresat verbal către pârât pentru perfectarea contractului, însă ultimul a refuzat. Prin cererea adresată pârâtului la data de 06.05.2014, dânsul a solicitat încheierea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului, însă pârâtul a refuzat semnarea acestuia, fapt confirmat prin procesul-verbal semnat de martori.

În opinia reclamantului Andrei Moldovan, refuzul pârâtului de a perfecta contractul de investiții, îi încalcă dreptul la proprietate, deoarece el și-a îndeplinit obligațiile contractuale, iar pârâtul refuză autentificarea notarială a contractului, respectiv valabilitatea acestuia poate fi recunoscută în instanța de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 18 decembrie 2014, pricinile civile pornite la cererea lui Gheorghe Breahnă împotriva lui Mihail Asaftei și la cererea lui Andrei Moldovanu împotriva lui Mihail Asaftei au fost conexe într-o singură cauză, pentru a fi examinate simultan (f.d.123, Vol.I).

Prin încheierea din 10 decembrie 2014, emisă de aceeași instanță, a fost respinsă cererea lui Victor Silvestru cu privire la intervenirea în proces (f. d. 119-121, Vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 18 decembrie 2014, a fost confirmată tranzacția de împăcare, încheiată între Gheorghe Breahnă și Andrei Moldovan cu Mihail Asaftei (f. d. 124-125, Voi. I). Încheierea respectivă a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 martie 2015, pricina fiind restituită pentru rejudecare în fond, în alt complet de judecată.

La 29.08.2014, reclamantul Vasile Garașciuc s-a adresat în judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Asaftei, prin care a solicitat declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la data de 02.12.2011, a încheiat cu pârâtul antecontractul nr. 6 la contractul de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, XXXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXXX”, lotul nr. 31. Prin antecontractul menționat, pârâtul și-a luat angajamentul de a încheia cu reclamantul Vasile Garașciuc, până la data de 25.02.2012, contractul de investiții privitor la edificarea imobilului, iar reclamantul și-a asumat obligația să achite plata pentru apartament. Imobilul consta din apartament într-o casă cu 6 apartamente cu suprafața de 107, 5 m². Termenul de finalizare a construcției a fost stabilit până la data de 31.05.2012, iar prețul apartamentului a fost stabilit în mărime de XXXXX Euro.

Potrivit pct. 9.2 din antecontractul menționat, beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului după finalizarea lucrărilor de construcție sau la etapa înregistrării construcției nefinalizate la OCT. Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 28/14 din 13 mai 2014 construcția a fost dată în exploatare. Pe parcursul lunilor ianuarie 2012-aprilie 2014, reclamantul Vasile Garașciuc s-a adresat verbal către pârât cu cerere privitor la perfectarea contractului, însă ultimul a refuzat. Astfel, prin cererea adresată pârâtului la data de 06 mai 2014, reclamantul Vasile Garașciuc a solicitat încheierea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului, însă pârâtul a refuzat semnarea acestuia, fapt confirmat prin procesul-verbal al martorilor.

În așa fel, refuzul pârâtului de a perfecta contractul de investiții, încalcă dreptul reclamantului la proprietate, deoarece acesta a executat obligațiile asumate prin contract, iar pârâtul refuză autentificarea notarială a contractului, valabilitatea acestuia poate fi recunoscută în instanța de judecată.

Prin încheierea Judecătorie Buiucani, mun. Chișinău din 18 decembrie 2014, a fost atras în proces, în calitate de intervenient accesoriu, Victor Silvestru.

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 10 iunie 2015, s-a dispus conexarea pentru examinare într-o singură procedură a cauzei civile la cererea lui Gheorghe Breahnă și Andrei Moldovanu împotriva lui Mihail Asaftei privind recunoașterea valabilă a contractului de investiții și a dreptului de proprietate, cu pricina civilă la cererea lui Vasile Garașciuc împotriva lui Mihail

Asaftei privind recunoașterea valabilă a contractului de investiții și a dreptului de proprietate.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 04 decembrie 2015, cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Breahnă împotriva lui Mihail Asaftei, intervenient accesoriu, Victor Silvestru, a fost admisă parțial, fiind dispusă declararea valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ încheiat între Gheorghe Breahnă și Mihail Asaftei, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Gheorghe Breahnă în privința apartamentului nr. 01 din mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lot. 31. În rest acțiunea a fost respinsă. S-a încasat de la Mihail Asaftei în beneficiul statului taxa de stat în mărime de XXXX lei.

Cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Moldovanu împotriva lui Mihail Asaftei, intervenient accesoriu, Victor Silvestru, a fost admisă parțial, fiind dispusă declararea valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ încheiat între Andrei Moldovanu și Mihail Asaftei, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Andrei Moldovanu în privința apartamentului nr. 2 din mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXXX”, lot. 31. În rest acțiunea a fost respinsă. S-a încasat de la Mihail Asaftei în beneficiul lui Andrei Moldovanu taxa de stat în mărime de XXXX lei, iar în beneficiul statului taxa de stat în mărime de XXXXX lei.

Cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Garașciuc împotriva lui Mihail Asaftei, intervenient accesoriu Victor Silvestru, a fost admisă în parte, fiind dispusă declararea valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ încheiat între Vasile Garașciuc și Mihail Asaftei, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Vasile Garașciuc în privința apartamentului nr. 6, din mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXXX”, lot. 31. În rest, acțiunea a fost respinsă. S-a încasat de la Mihail Asaftei în beneficiul lui Vasile Garașciuc taxa de stat în mărime de XXXX lei, iar în beneficiul statului taxa de stat în mărime de XXXX lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, a fost admis apelul lui Silvestru Victor, casată hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 04 decembrie 2015, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunilor.

La 13 iulie 2017, Curtea de Apel Chișinău a emis decizie suplimentară prin care a fost admisă cererea avocatului Dogotari Danu, în interesele lui Silvestru Victor, cu privire la emiterea unei decizii suplimentare, prin care a fost dispusă încasarea din contul lui Breahnă Gheorghe, Garașciuc Vasile, Moldovan Andrei și Mihail Asaftei cheltuielile de asistență juridică în mărime de XXXXX de lei și taxa de stat în mărime de XXXXX de lei, în total XXXXX de lei.

La 24.07.2017, Breahnă Gheorghe, Garașciuc Vasile, Moldovan Andrei, prin intermediul avocatului Veronica Pascal, au depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au indicat că instanța de apel la judecarea cauzei a interpretat eronat prevederile art. 213 alin. (2) Cod civil și a aplicat o lege care nu trebuia aplicată.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, din următoarele considerente.

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

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a aplicat eronat prevederile legale, concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, totodată, însăși esența constatărilor instanței de apel sunt de natură contradictorie între ele, care afectează legalitatea deciziei contestate și însuși conținutul unui proces echitabil.

Pornind de la faptul că, instanța de apel, în justificarea soluției sale de respingere a acțiunii invocă, prin prisma prevederilor art. 213 alin. (2) Cod civil și art. 40⁶ alin. (1) și alin. (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, faptul precum că părțile nu au încheiat contracte de investire a capitalului privat în construcția apartamentelor din litigiu și astfel nu există un temei legal de recunoaștere a valabilității unor acte juridice inexistente, Colegiul constată că, în speță, instanța de apel nu a determinat corect temeiul juridic al cererii de chemare în judecată, nu a constatat esența încălcării drepturilor, libertăților sau a intereselor legitime ale reclamantilor, nu a determinat natura juridică a pretențiilor lor și nu a elucidat circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei.

Conform art. 213 alin. (2) Cod civil, dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

În sensul normei citate, instanțele judecătorești sunt abilitate prin lege de a declara valabilitatea parțială sau totală a actului juridic pentru care se cere forma autentică, cu condiția ca circumstanțele cauzei să indice direct la faptul că:

- una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic respectiv;
- cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială;
- actul nu conține elemente care contravin legii.

Sub acest aspect, Colegiul reține ca după cum reiese din materialele dosarului, prezentul litigiu derivă din antecontractele încheiate între reclamantii Breahna Gheorghe, Andrei Moldovanu, Vasile Garașciuc și pârâtul Mihail Asaftei, la contractele de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea pomicolă „XXXXX”, lotul nr. 31, în care a fost stipulată ca condiție

încheierea contractului de investiții privitor la edificarea imobilului - spațiu locativ pe adresa sus-indicată, totodată, fiind stabilite și alte condiții, drepturi și obligații.

Drept temei al acțiunii, reclamanții au invocat faptul că pârâtul Mihail Asaftei, până la data menționată în antecontractele semnate de ultimul cu Gheorghe Breahnă, Andrei Moldovanu și Vasile Garașciuc nu și-a îndeplinit obligația de perfectare notarială a contractelor de investiție, fapt confirmat prin cererea prealabilă privind încheierea contractelor de investiții, adresată de către reclamanți pârâtului, procesul-verbal de constatare a faptului refuzului recepționării cererii prelabile și lipsa unor înscrieri în Registrul bunurilor imobile în acest sens (f. d. 17,18,100-102, vol. I).

Tratând din perspectiva normelor de drept aplicabile litigiului, Colegiul consideră eronate concluziile instanței de apel, prin care aceasta susține că nu există nici un temei legal de a recunoaște valabilitatea unor acte juridice în situația în care părțile nu au încheiat contracte de investire a capitalului privat în construcția apartamentelor în imobilul situat în mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea pomicolă „XXXX”, lotul nr. 31, și respectiv litigiului nu-i sunt aplicabile prevederile art. 213 alin. (2) Cod civil, ținând cont de faptul că părțile nu au respectat nici condițiile de încheiere a contractelor, impuse de art. 40⁶ alin. (1) și alin (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998.

Față de aceste concluzii ale instanței de apel, Colegiul reține următoarele.

Conform art. 40⁶ alin. (1) și alin (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, contractele prin care una dintre părți se obligă 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, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

Partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.

Din conținutul acestor prevederi rezultă că contractele, prin care una dintre părți se obligă 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, urmează a fi autentificate notarial și înregistrate în registrul bunurilor imobile.

În același rând, această normă stipulează că obligația privind înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale îi revine părții care asigură construcția bunului imobil.

Prin urmare, prin prisma acestei norme, se deduce că antecontractele la contractele de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, XXXX, întovărășirea pomicolă „XXXX”, lotul nr. 31, invocate ce către reclamanți, urmau să fie perfectate în modul stabilit de lege pentru contractul de bază. Or, potrivit art. 679 alin. (3) Cod civil, prin contract se poate naște obligația de a se încheia un

contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract. În atare situație fiind vorba despre respectarea principiului sistemii de formă.

Antecontractul este convenția prin care părțile stabilesc condițiile esențiale ale contractului, obligându-se a-l încheia la o dată ulterioară. Respectiv, situației în care partea, care a încheiat antecontractul, se eschivează de la autentificarea acestuia, i se aplică regula prevăzută de art. 213 alin. (2) și (3) Cod civil.

Raportând cele menționate la circumstanțele cauzei, instanța de recurs reține ca întemeiate argumentele primei instanțe, precum că, la caz, sunt întrunite cumulativ condițiile prevăzute de art. 213 alin. (2) și (3) Cod civil, astfel, considerând oportun și justificat de a admite pretențiile reclamanților, iar analiza celor constatate permite a conchide că dacă antecontractele enunțate ar fi fost autentificate în modul stabilit, în opinia instanței de apel aceasta constituie o condiție pentru declararea valabilității contractelor, faptul dat nu ar fi generat nașterea acestui litigiu, în acest sens, concluziile instanței de apel fiind alogice și contradictorii, fapt care denotă și despre o interpretare eronată a prevederilor legale.

Întrucât, antecontractele încheiate între reclamanți și pârât conțin elementele și condițiile de bază ale unui contract de investire în construcția imobilului, pe care reclamanții le-au executat, fiind achitate și costurile apartamentelor invocate, imobilul a fost edificat, a fost dat în exploatare, reclamanții au primit în posesie aceste locuințe și domiciliază în ele, fapt care indică despre executarea parțială a actului juridic și de către Mihail Asaftei, în așa fel, prima instanță stabilind și elucidând toate circumstanțele importante pentru judecarea cauzei, Colegiul consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

În cadrul acestei aprecieri, nu poate fi imputat reclamanților faptul că nu a fost respectată forma de perfectare a antecontractului, în condițiile în care însăși prevederile legale stabilesc că responsabilă de înregistrarea contractului privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale este partea care asigură construcția bunului imobil, iar circumstanțele cauzei confirmă cu certitudine despre eschivarea nejustificată a pârâtului de la perfectarea viitorului contract și de la autentificarea antecontractului. În așa mod, fiind întemeiată concluzia primei instanțe, precum că neautentificarea notarială a antecontractului, încheiat între reclamanți și pârâtul Mihail Asaftei, nu condiționează posibilitatea recunoașterii valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ, dat fiind faptul că stipulările antecontractului sunt similare unui contract de investiții, cu excepția stipulării condiției și termenului de a încheia contractul de bază și denumirea este definită ca „antecontract” și nu ca contract, iar aceste circumstanțe echivalează cu executarea condițiilor unui contract de bază, având în vedere și faptul că acesta nu conține elemente care contravin legii.

Aspectele menționate conduc la concluzia că procedura desfășurată în instanța de apel nu corespunde exigențelor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, iar modalitatea în care a fost examinată pricina în ordine de apel nu poate

echivala cu soluționare efectivă a cauzei, astfel, fiind impusă casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. f) CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se admite recursul declarat de către Breahnă Gheorghe, Garașciuc Vasile, Moldovan Andrei, prin intermediul avocatului Veronica Pascal.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017 și decizia suplimentară din 13 iulie 2017, în cauza civilă la cererile de chemare în judecată a lui Breahnă Gheorghe, Moldovanu Andrei și Garașciuc Vasile către Asaftei Victor, intervenient accesoriu Silvestru Victor, cu privire la declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral, și se menține hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 04 decembrie 2015.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul -

Tatiana Vieru,

Judecători:

Nicolae Craiu,

Oleg Sternioală,

Mariana Pitic,

Svetlana Filincova