

## ÎNCHEIERE

17 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Oleg Sternioală  
Judecătorii Iurie Bejenaru, Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „S.B.-Fainex”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 312 împotriva Societatea cu răspundere limitată ”S.B. - Fainex”, cu privire la evacuarea din imobil și acțiunea reconvențională înaintată de Societatea cu răspundere limitată ”S.B.-Fainex” împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 312, privind recunoașterea dreptului de proprietate și încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 04 octombrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „S.B. Fainex” și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana, municipiul Chișinău din 24 noiembrie 2016,

### c o n s t a ț ă :

La data de 22 aprilie 2015, CCL-312 a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei SRL „S.B.-Fainex” privind evacuarea din imobil.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, între CCL nr.312 și SRL ”S.B.-Fainex” a fost încheiat contractul de antrepriză nr.2, potrivit căruia SRL ”S.B.-Fainex”, în calitate de antreprenor general s-a obligat să execute lucrări de construcție a blocurilor locative din str. Ceucari, mun. Chișinău, iar CCL- 312, în calitate de beneficiar, și-a asumat obligația de a plăti antreprenorului valoarea contractului. Pe parcursul executării contractului, conform procesului-verbal al adunării consiliului CCL nr. 312 din 08 octombrie 2009, s-a hotărât de a vinde SRL ”S.B.-Fainex” o încăpere din subsolul blocului nr.5/7.

Menționează reclamanta că ulterior, pârâtul s-a instalat în subsolul nr.5/7 din str. Ceucari, mun. Chișinău, fără a achita contravaloarea acestuia și s-a adresat în instanța de judecată, solicitând transmiterea în proprietate a subsolurilor din str. Ceucari nr.5/1, 5/6, 5/7 cu încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate după SRL ”S.B.-Fainex”.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 martie 2015, a fost respinsă acțiunea înaintată de SRL ”S.B.-Fainex” împotriva CCL-312 privind recunoașterea

valabilității tranzacției de împăcare din 20 octombrie 2009, obligarea CCL-312 să transmită în proprietatea SRL "S.B.-Fainex" subsolurile din mun. Chișinău, str. Ceucari nr.5/1, 5/6 și 5/7 cu încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate și, admisă acțiunea reconvențională CCL-312, fiind declarată nulă tranzacția de împăcare încheiată între SRL "S.B.-Fainex" și CCL nr. 312.

Consideră reclamanta că dânsa deține dreptul de proprietate asupra subsolurilor din mun. Chișinău, str. Ceucari nr.5/1, 5/6 și 5/7, cu toate acestea, la moment subsolul nr.5/7 este ocupat de către SRL "S.B.-Fainex".

Solicită, admiterea acțiunii și evacuarea SRL "S.B.-Fainex" din subsolul amplasat în mun. Chișinău, str. Ceucari, 5/7.

La data de 09 noiembrie 2016, SRL „S.B.-Fainex”, a înaintat cerere reconvențională prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil (demisol) cu suprafața totală de 319,9 m.p. din mun. Chișinău str. Ceucari, 5/7, după SRL "S.B.-Fainex" și încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reconvenționale, pârâta SRL "S.B.-Fainex" a indicat că la data de 18 februarie 2005, între SRL "S.B.-Fainex", în calitate de beneficiar și CCL-312, în calitate de antreprenor general, a fost încheiat contractul de antrepriză nr.2, prin care SRL "S.B.-Fainex" s-a obligat să execute lucrări de construcție a blocurilor locative nr.1-7 din str. Ceucari, mun. Chișinău, iar CCL nr. 312 și-a asumat obligația de a achita valoarea lucrărilor de construcție executate.

Declară SRL "S.B.-Fainex" că la data de 14 iulie 2008, între CCL-312, în calitate de executor și SRL "S.B.-Fainex", în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția subsolului în blocul locativ a cooperativei cu menire social-culturală din str. Ceucari, mun. Chișinău, obiect al contractului fiind obligația de a construi din contul investițiilor beneficiarului și darea în exploatare a încăperilor subsolului cu o suprafață totală de 319,9 m.p. situate în blocul locativ nr.5/7. Potrivit contractului de investiții supra indicat, prețul unui m.p. din suprafața subsolului constituia 300 dolari SUA la cursul oficial al BNM la ziua semnării contractului, prețul suprafeței totale contractate era în mărime de 944316 lei, achitarea încăperilor urmând a avea loc în rezultatul decontărilor reciproce între CCL-312 și SRL "S.B.-Fainex".

La fel, declară că potrivit aceluiași contract, executorul s-a obligat ca, după darea în exploatare a blocurilor locative și a subsolului, după decontările reciproce, după prezentarea de către beneficiar a documentelor corespunzătoare, să transmită în termen de 30 de zile subsolul în proprietatea beneficiarului, conform legislației în vigoare. Prin procesul-verbal de recepție finală nr.1010 din 18 noiembrie 2011, CCL nr.312 a recepționat blocurile locative cu obiecte de menire social-culturală: lit. B(02), lit. C(03), lit. D(04), lit. E(05), lit. F(06), lit. G (07), lit. H(08) din str. Ceucari 5, mun. Chișinău, între ultimul și SRL "S.B.-Fainex" fiind semnate și procese-verbale de recepție finală la terminarea lucrărilor.

Indică că SRL "S.B.-Fainex" a efectuat lucrări de construcție, iar CCL nr. 312 nu a achitat integral valoarea acestora, valoarea acumulată depășind valoarea demisolului situat pe str. Ceucari 5/7 mun. Chișinău cu suprafață totală de 319,9 m.p. estimată de părți în sumă totală de 944316,00 lei.

Astfel, consideră SRL "S.B.-Fainex" că a achitat integral costul demisolului în litigiu.

Relevă că, CCL nr. 312 a recepționat blocurile locative supra-indicate neavând careva pretenții la antreprenorul general SRL "S.B.-Fainex", ultimul și-a onorat obligațiile contractuale în mod corespunzător, iar CCL nr.312 refuză să-i transmită în proprietate subsolul de pe adresa mun. Chișinău, str. Ceucari 5/7 cu suprafață totală de 319,9 m.p. estimată de părți în valoare de 944316 lei, cu toate că la moment CCL nr.312 deține datorii imense față de SRL "S.B.-Fainex", care depășesc cu mult valoarea demisolului în cauză, din care motiv a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale.

Solicită, admiterea cererii reconvenționale, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului (demisol) cu suprafața de 319,9 m.p. amplasat în mun. Chișinău, str. Ceucari, 5/7 după SRL "S.B.-Fainex" și înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea judecătoreii Ciocana, mun. Chișinău din 24 noiembrie 2016, a fost admisă integral acțiunea inițială, a fost evacuată SRL "S.B. - Fainex" din imobil, împreună cu bunurile acesteia, a fost respinsă acțiunea reconvențională, privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra demisolului și încuviințarea înregistrării în registrul bunurilor mobile a dreptului de proprietate asupra acestui bun imobil, ca fiind neântemeiată, a fost încasată de la SRL "S.B. - Fainex" în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 28 329 (douăzeci și opt mii trei sute douăzeci și nouă) lei, 48 bani, măsura de asigurare a acțiunii reconvenționale aplicată prin încheierea din 11 noiembrie 2016, a fost menținută până la definitivarea hotărârii.

Prima instanță, admitând acțiunea inițială, și-a argumentat concluzia prin constatarea faptului încheierii la data de 14 iulie 2008 între CCL nr. 312 în calitate de executor și SRL "S.B.-Fainex" în calitate de beneficiar a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția subsolului în blocurile locative a cooperativei cu menire social-culturale din str. Ceucari, prin care CCL nr. 312 s-a obligat să construiască din contul investițiilor SRL "S.B.-Fainex" și să dea în exploatare subsolul cu o suprafață de 319,9 m.p. situat în blocul locativ nr.5/7, iar achitarea prețului contractului în mărime de 944316 lei s-a convenit a se efectua prin intermediul decontărilor reciproce la finisarea lucrărilor, precum și a faptului că contractul în cauză a fost semnat din partea CCL nr. 312 de către președintele acestuia, Piotr Patlaciuc, care nu avea împuterniciri speciale de la Adunarea Generală a CCL nr.312 de a încheia tranzacții cu privire la transmiterea unor bunuri imobile de o valoare considerabilă, care urmează a fi declarat nul prin prisma prevederilor art.1334 alin. (1), 217 alin. (1), (2) (3), 220 alin. (1) și (2) din Codul civil.

Totodată, instanța respingând argumentele reprezentanților SRL „S.B.-Fainex” cu referire la executarea obligațiilor contractuale de către aceasta și acceptarea lucrului final de către CCL nr.312, care au fost confirmate de către președintele CCL nr. 312 a executării lucrărilor, transmiterea-predarea în posesie a subsolului cu suprafața de 319, 9 m.p., și-a argumentat concluzia prin faptul că, nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate, fiind stabilit faptul că actul de primire-predare din 22 septembrie 2011, factura fiscală eliberată la 22 septembrie 2011 de către SRL „S.B.-Fainex” și acceptată de către CCL nr. 312 în persoana președintelui Piotr Patlaciuc, au fost întocmite după ce la

data de 22 iulie 2011 prin decizia Consiliului CCL nr. 312, acestuia din urmă i-au fost retrase împuternicirile de a semna acte în numele cooperativei, fapte constatate anterior de către Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 25 martie 2015, la examinarea unui litigiu similar între aceleași părți.

Astfel, instanța a considerat că la moment nu există un temei legal care ar îndreptăți posesia SRL "S.B.-Fainex" asupra subsolului amplasat în mun. Chișinău, str. Ceucari, 5/7, deoarece proprietar al încăperii în cauză este CCL nr. 312, iar ultima nu a dat un acord valabil cu privire la deținerea în posesie sau folosință a acestui bun imobil de către pârâta SRL,,S.B.-Fainex".

Prima instanță respingând acțiunea reconvențională, a constatat lipsa temeiniciei pretenției privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil (demisol) cu suprafața totală de 319,9 m.p. din mun. Chișinău, str. Ceucari 5/7 după SRL "S.B.-Fainex" și încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, deoarece atât procesele-verbale de recepție finală, cât și celelalte înscrisuri nu sunt valabile odată cu nulitatea însuși a actului juridic din 14 iulie 2008.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 octombrie 2017 a fost respins apelul declarat de către SRL,,S.B.-Fainex" și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 22 noiembrie 2017, în termenul prevăzut de lege, SRL "S.B.-Fainex" a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emierea unei noi hotărâri de admitere a cererii reconvenționale și respingerea cererii inițiale.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel, deoarece instanțele ierarhic inferioare au interpretat și aplicat eronat normele de drept material, normele de drept procedural, au apreciat arbitrar probele din dosar, fapt ce demonstrează neexaminarea fondului cauzei și încălcarea dreptului recurentei la un proces echitabil.

Menționează că, argumentele instanțelor ierarhic inferioare în motivarea soluțiilor sunt contradictorii referitor la obiectul litigiului, cât și la destinația imobilului, modul de folosință/formarea bunului, suprafața acestuia opus judecății în sensul Instrucțiunii nr. 112 din 26 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, deoarece din actele contestate se face referire la subsol și la demisol, însă în dispozitiv indică demisol, deși în actele dosarului nu există un act care ar da posibilitate instanțelor să constate acest fapt.

Susține că, chiar din cerințele intimatului, acesta solicită evacuarea din subsol și nu demisol, instanțele inferioare depășind limitele acțiunii.

Invocă că, în litigiul în cauză nu a fost atras în proces administratorul SRL "S.B.-Fainex", Dinu Trestianu, deoarece în pretențiile sale intimatul a solicitat evacuarea SRL "S.B.-Fainex" în persoana lui Dinu Trestianu împreună cu bunurile acestuia din subsol, iar modul în care a fost formulată pretenția o înțelege ca o pretenție împotriva administratorului, Dinu Trestianu și nu față de SRL "S.B.-Fainex".

Consideră că la constatarea valabilității sau nulității actului juridic, instanțele ierarhic inferioare urmau să aplice prevederile art. 226 Cod civil, iar neaplicarea normei materiale date a dus la constatarea eronată a nulității contractului din 14 iulie 2008, ceea ce contravine art. 218 alin. (1) Cod civil.

Afirmă că, declararea din oficiu a nulității absolute a contractului din 14 iulie 2008, este ilegală, în situația când intimatul CCL nr. 312 în cererea sa de chemare în judecată nu a înaintat o astfel de pretenție.

Declară că instanța de apel în decizia contestată face referire la procesul-verbal al Adunării Generale a membrilor CCL nr. 312 din 16 aprilie 2008 și la conținutul acestuia însă în materialele cauzei nu există așa act, dar există procesul-verbal al Adunării Generale a membrilor CCL nr. 312 din 12 aprilie 2007, la care s-a hotărât ca subsolurile să fie date în schimbul datoriilor Antreprenorului general, adică să fie vândute, pentru care au votat pro -117, contra - 6, iar 4 sau abținut.

Mai declară că instanța de apel la examinarea cererii de apel și cererii de apel suplimentare, nu s-a pronunțat asupra tuturor argumentelor invocate în apel, de exemplu aplicarea de către prima instanță a art. 1331 alin. (2) și art. 1334 alin. (1) Cod civil care nu urmau a fi aplicate speței date, adoptând o hotărâre nemotivată.

La fel declară că, invocarea de către prima instanță și instanța de apel a deciziei Curții Supreme de Justiție din 25 martie 2015 este neîntemeiată, or, Curtea Supremă de Justiție nu a examinat obiectul acțiunii în speță, nu s-a expus asupra valabilității contractului din 14 iulie 2008, astfel că invocarea de către instanța de apel a exonerării de probațiune menționate de art. 123 și 254 CPC, în speță nu au nici un suport legal.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

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) hotărârea 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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4);

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

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către SRL „SB-Fainex”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul SRL „S.B.-Fainex” ca inadmisibil.

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

#### d i s p u n e:

Recursul Societății cu răspundere limitată „S.B.-Fainex” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic