

prima instanță: I. Secrieru  
instanța de apel: A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila

dosarul nr. 2ra-167/18

## ÎNCHEIERE

24 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecători

Ala Cobăneanu  
Dumitru Mardari  
Luiza Gafton

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursurilor declarate de Xenia Podolina și avocatul Valeriu Gandrabur

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Xeniei Podolina împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328 cu privire la obligarea de a elibera actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea sumei

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 6 septembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de Xenia Podolina și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 24 februarie 2017, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 20 aprilie 2016, Xenia Podolina a depus cerere de chemare în judecată împotriva CCL nr. 328 cu privire la obligarea de a elibera actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea sumei.

În motivarea acțiunii a indicat că la 31 octombrie 2007 a încheiat cu SRL „Supersonic” contractul nr. 7/1 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție. Prețul contractului a fost stabilit în mărime de 28962 euro.

Menționează că conform condițiilor contractuale, a investit în construcția apartamentului nr. 4 situat în mun. Chișinău bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, cu suprafața de 48,27 m. p.

Notează că a executat obligațiile contractuale, achitând integral costul apartamentului, iar vânzătorul, deși a încasat prețul, nu și-a executat obligațiile sale de finisare și dare în exploatare a imobilului și transmiterea dreptului de proprietate.

Susține că deși a achitat prețul ce include o sumă mai mare decât prețul apartamentului conform suprafeței de fapt a acestuia, este în imposibilitate de a-și înregistra dreptul de proprietate asupra bunului dat.

Relevă că pe parcursul efectuării construcției, conturile bancare a SRL „Supersonic” au fost sechestrate și finalizarea construcției a fost imposibilă.

Drept urmare, la 18 decembrie 2013, Consiliul mun. Chișinău a emis decizia nr. 9/75 prin care s-a dispus constituirea unei Cooperative de construcție a locuințelor pentru finalizarea și darea în exploatare a imobilului de pe bd. Mircea cel Bătrîn 26/3 mun. Chișinău. Iar, la 27 decembrie 2013, în baza deciziei respective, statutului CCL și procesului-verbal de constituire a CCL, Camera Înregistrării de Stat a înregistrat CCL nr. 328.

Explică că urmare a creării CCL nr. 328, la 22 ianuarie 2014, SRL „Supersonic” a cedat în baza contractului de cesiune, drepturile și obligațiile ce reies din contractele de investiții încheiate cu investitorii, notificate în Registrul bunurilor imobile la ziua cesionării, în scopul executării lucrărilor de finisare a construcției și dare în exploatare a blocului locativ, contractul de cesiune fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 4 februarie 2014.

Afirmă că la 27 ianuarie 2014, întru realizarea contractului de cesiune a fost întocmit procesul-verbal de predare-primire a blocului locativ nefinisat în complex cu clubul sportiv din bd. Mircea cel Bătrîn 26/3 mun. Chișinău, fiind eliberată factura seria WB nr.0954676 din 27 ianuarie 2014.

La fel, remarcă că prin hotărârea din 15 septembrie 2014 a fost intentată procedura de insolabilitate a SRL „Supersonic”, administratorul insolabilității SRL „Supersonic”, prezentând la ședință raport și confirmând transmiterea blocului locativ în complex cu clubul sportiv către CCL nr. 328.

Notează că în calitate de fondatori ai CCL, au fost înregistrați investitorii în construcția blocului dat.

Mai afirmă că în scopul acumulării mijloacelor bănești pentru executarea lucrărilor pentru finisarea și darea în exploatare a blocului locativ, la adunarea generală a CCL nr. 328 din 22 martie 2014, 10 mai 2014 și 4 octombrie 2014 au fost analizate și aprobate devizele de cheltuieli, fiind aprobate conturile de plată suplimentare, în sumă de 1100 lei pentru fiecare metru pătrat, iar cazanele și montarea acestora să fie achitate separat de fiecare investitor.

Subliniază că la 29 mai 2015, CCL nr. 328 a dat în exploatare blocul locativ conform procesului-verbal de recepție finală nr. 324, însă refuză neîntemeiat eliberarea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Reclamanta a mai menționat că conform planului geometric al apartamentului nr. 4 și extrasului din Registrul bunurilor imobile din 15 ianuarie 2015, suprafața totală reală a apartamentului său, obiect al contractului de investiție este de 45,50 m. p., pe când suprafața indicată în contract a fost de 48,27 m. p.

Astfel, în opinia reclamantei, CCL nr. 328 urmează să-i achite diferența de 1971 euro, pentru 3,23 m. p., costul unui metru pătrat fiind de 610 euro.

La fel, consideră că CCL nr. 328 urmează să-i restituie suma de 7304 lei, costul cazanului și 800 lei pentru instalarea acestuia, care de fapt, au fost incluse în contractul de investiții.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 14, 931-972, 622 Cod civil și art. 166, 167 CPC.

Solicită obligarea CCL nr. 328 de a-i elibera actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului, și anume actul de

predare-primire a ap. 4 din bd. Mircea cel Bătrîn 26/3 mun. Chișinău, planul geometric al apartamentului, certificatul privind achitarea sumei integrale a costului apartamentului, procesul-verbal nr. 324 din 29 mai 2015 de recepție finală a blocului locativ de pe bd. Mircea cel Bătrîn 26/3 mun. Chișinău, procura cu drept de a înregistra imobilul și încasarea din contul CCL nr. 328 în beneficiul său a sumei de 1791 euro și 8104 lei cu titlu de datorie.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 4 iulie 2016 a fost refuzată primirea acțiunii reconvenționale înaintată de CCL nr. 328 împotriva Xeniei Podolina cu privire la încasarea sumei restante.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 7 noiembrie 2016 a fost respins recursul declarat de CCL nr. 328 și menținută încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 4 iulie 2016.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 7 februarie 2017 a fost respinsă cererea reprezentantului CCL nr. 328, Lilia Țurcan privind suspendarea procesului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 24 februarie 2017, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 6 septembrie 2017 a fost respins apelul declarat de Xenia Podolina și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 24 februarie 2017.

La 2 noiembrie 2017, Xenia Podolina a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 6 septembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare au apreciat în mod greșit probele administrate, au interpretat unilateral și subiectiv normele de drept material, nu au aplicat Legea cu privire la protecția consumatorului, care trebuia aplicată și au interpretat în mod greșit prevederile legii, adoptând o hotărâre/decizie contrară prevederilor art. 239 CPC.

Argumentează că la examinarea cauzei instanța de fond, contrar prevederilor art. 130 CPC, în colaborare cu prevederile art. 6 CEDO, nu a determinat natura juridică a obiectului acțiunii, probele ce urmează a fi administrate și legea care urmează a fi aplicată.

Iar, instanța de apel nu s-a expus asupra tuturor argumentelor de fapt și de drept expuse de dânsa în cererea de apel, inclusiv și asupra prevederilor legale stipulate în Legea privind protecția consumatorului, în special referitor la clauzele abuzive din contractul încheiat, ce afectează esențial drepturile consumatorului.

În context, susține că decizia recurată contravine prevederilor art. 386 alin. (1) CPC.

Tot, la 2 noiembrie 2017, reprezentantul Xeniei Podolina, avocatul Valeriu Gandrabur a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 6 septembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, și hotărârea primei instanțe, considerându-le subiective, unilaterale, neîntemeiate și care urmează a fi casate.

Indicând aceleași temeuri de fapt și de drept ca și recurenta Xenia Podolina în recursul declarat la 2 noiembrie 2017, a menționat că instanțele de judecată ierarhic inferioare au apreciat în mod greșit probele administrate, au interpretat unilateral și subiectiv normele de drept material și procedural, adoptând o hotărâre contrară prevederilor art. 239 CPC.

La 10 ianuarie 2018, CCL nr. 328 a depus referință la recursuri declarate de Xenia Podolina și avocatul Valeriu Gandrabur împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 6 septembrie 2017, solicitând respingerea acestora ca neîntemeiate.

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 septembrie 2017, fapt ce se confirmă prin scrisoare (f. d. 182), iar careva date despre recepționarea acesteia de către recurenți lipsesc.

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 6 septembrie 2017, în termenul legal.

Examinând temeurile recursurilor, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Xenia Podolina și avocatul Valeriu Gandrabur nu se încadrează în temeurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursurilor nu indică la 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 doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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.

Aici, 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 recursurile declarate de Xenia Podolina și avocatul Valeriu Gandrabur, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de Xenia Podolina și avocatul Valeriu Gandrabur ca inadmisibile.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursurile declarate de Xenia Podolina și avocatul Valeriu Gandrabur se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecători

Dumitru Mardari

Luiza Gafton