

prima instanță: Judecătoria Ciocana mun. Chișinău – I. Dutca

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Minciuna, V. Sîrbu și V. Mihaila

D E C I Z I E

28 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței
Judecători

Tatiana Vieru
Iuliana Oprea, Maria Ghervas,
Ion Druță și Luiza Gafton

examinând recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa”,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Chiticari Iurie, prin
intermediul avocatului Domente Marin împotriva societății cu răspundere limitată
„Neocasa” cu privire la modificarea contractelor, declararea valabilității contractelor de
investiții, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată
și la acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată
„Neocasa” împotriva lui Chiticari Iurie cu privire la declararea nulității contractelor de
investiții, acordurilor adiționale, chitanțelor de încasare și compensarea cheltuielilor de
judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2017, prin care s-au
respins apelurile declarate de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” și Chiticari
Iurie și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 09 decembrie
2016, prin care acțiunea inițială a fost admisă parțial, iar acțiunea reconvențională
respinsă

c o n s t a t ă :

La 30 iulie 2015 avocatul Domente Marin, împuternicit prin mandatul din 16
iunie 2015, să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a semna și
depune cerere de chemare în judecată (f.d. 3), a depus în interesele lui Chiticari Iurie
cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Neocasa” cu
privire la modificarea contractelor, declararea valabilității contractelor de investiții,
dispunerea notării contractelor de investiții în Registrul bunurilor imobile,
recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată avocatul Domente Marin a indicat că
la 26 august 2010 societatea cu răspundere limitată „Neocasa”, în calitate de executor,
și Chiticari Iurie, în calitate de investitor, au semnat:

- Contractul nr. 26/08-S de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului
– apartamentul nr. 1 cu suprafața de 124,3 m.p. și terasa cu suprafața de 32,2 m.p., etajul
1, scara A în blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35;
- Contractul nr. 27/08-S de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului
– apartamentul nr. 114 cu suprafața de 87,2 m.p., etajul 7, scara E în blocul locativ situat
în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35;
- Contractul nr. 28/08-S de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului
– apartamentul nr. 122 cu suprafața de 137,3 m.p. și terasa cu suprafața de 83,1 m.p.,
etajul 8, scara E în blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35;

- Contractul nr. 29/08-S de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului, potrivit acordului adițional nr. 1, spațiu comercial între axele 19-30 cu suprafața de 555,51 m.p., aflat la parter în blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35.

La 13 decembrie 2010, în aceleași condiții au fost încheiate și:

- Contractul nr. 13/12-S de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului, apartamentul nr. 117 cu suprafața de 57,6 m.p., scara E în blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35;

- Contractul nr. 14/12-S de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului, apartament nr. 118 cu suprafața de 95,6 m.p., etajul 7, scara E în blocul locativ în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35.

A mai indicat că conform prevederilor legale, partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.

Punctul 2.4 din contractele încheiate stipulează expres dreptul investitorului de a perfecta și înregistra drepturile asupra imobilelor dobândite drept consecință a semnării contractelor de investiție a mijloacelor bănești în construcția imobilului.

Potrivit pct. 7 din contractele încheiate, executorul și-a asumat obligația de a preda bunurile imobile până la 30 decembrie 2012, însă până în prezent nu poate înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile din cauza lipsei nemotivate a întreprinderii la notar în vederea autentificării contractelor de investiție, în modul prevăzut de lege.

Potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 600/11 din 05 iulie 2011 a fost eliberat permis pentru modificarea documentației de proiect cu majorarea regimului de înălțime (S+P+9E), fiind prevăzut conform proiectului modificat 168 apartamente.

A indicat că la 26 februarie 2013 societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a primit autorizația de construire nr. 63, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de finalizare a construirii unui bloc locativ cu 168 apartamente cu obiective de menire social-culturale și parcare auto subterană cu majorarea regimului de înălțime (S+P+9E).

În legătură cu modificarea numărului de apartamente, conform proiectului nou și schimbarea numerotării acestora, consideră necesară operarea modificărilor de rigoare și autentificarea notarială a contractelor de investiție menționate.

Eschivarea societății cu răspundere limitată „Neocasa” de a se prezenta la notar, constituie o încălcare gravă a dreptului la proprietate, fiindu-i cauzate prejudicii materiale considerabile.

Chiticari Iurie cere operarea modificărilor în contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010; declararea valabilă a contractului nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010; notarea contractului nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 în Registrul bunurilor imobile; recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile care

sunt obiect al contractului nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 4-7, vol. I).

La 12 august 2015 avocatul Domete Marin a depus în interesele lui Chiticari Iurie cerere de concretizare a pretențiilor solicitând operarea modificărilor în contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 în urma modificării apartamentelor conform modificărilor proiectului; constatarea faptului cu valoare juridică privind declararea ca fiind autentificate notarial a contractului nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010; notarea contractului nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 în Registrul bunurilor imobile; recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile care sunt obiect al contractului nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 54-57 , vol. I).

La 10 noiembrie 2015 societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a depus acțiune reconvențională împotriva lui Chiticari Iurie cu privire la declararea nulității contractelor de investiție, chitanțelor la dispoziția de încasare și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a indicat că la 22 iulie 2010 a încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Diastil” contractul de societate civilă nr. 6953.

Potrivit punctului 1.2. din contract, aportul societății cu răspundere limitată „Diastil” în societatea civilă constituie toată documentația necesară pentru construcția unui bloc locativ cu 126 apartamente, spații comerciale și parcare subterană, precum și lotul de teren cu suprafața de 0,68 ha, numărul cadastral XXXX, aflat în posesia acesteia conform Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 10820 din 14 decembrie 2008.

Potrivit pct. 1.3. a contractului de societate civilă, aportul societății cu răspundere limitată „Neocasa” constituie mijloacele financiare pentru construcția imobilului, precum și executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție.

Prin pct. 3.1. din contractul de societate civilă, părțile au stipulat că suprafețele obținute ca rezultat a construcției blocului locativ se divizează după cum urmează: 15 % din suprafața supusă vânzării a blocului locativ, ceea ce constituie 2 319 m.p. societății cu răspundere limitată „Diastil” și 85 % societății cu răspundere limitată „Neocasa”, iar în anexa nr. 1 și nr. 5 la contractul de societate civilă, părțile au efectuat o divizare a spațiilor ce le revin la nivel procentual, fără indicarea concretă a spațiilor ce le revin,

La 24 mai 2012 prin acordul adițional nr. 1, părțile semnatare a contractului de societate civilă, au efectuat divizarea nemijlocită a spațiilor ce le revin cu indicarea încăperilor.

Acest acord adițional, împreună cu avizul tehnic nr. 025 din 23 iunie 2012, autorizația de construcție nr. 1185 din 11 noiembrie 2008 și contractul de societate civilă nr. 6953 din 22 iulie 2010 au servit temei pentru înregistrarea la 02 iulie 2012 a construcției nefinalizate cu grad de finisare 19 %.

Societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a fost în imposibilitate la 26 august 2010 și 13 decembrie 2010 să încheie contracte de investiție, deoarece spațiile nu erau divizate între asociați, contractual erau proprietate comună între asociați.

Consideră că contractele și acordurile adiționale anexate de Chiticari Iurie sunt fictive, fictivitatea acestora fiind demonstrată și prin nerespectarea formei autentice, care este prevăzută de lege ca condiție de valabilitate.

Conform prevederilor legale, este interzisă perceperea de la persoane fizice a oricărei plăți prevăzute de contractele de investiție, înainte de înregistrarea contractelor.

Chiticari Iurie nu a achitat societății cu răspundere limitată „Neocasa” careva sume de bani, iar chitanțele prezentate de acesta sunt fictive.

Prevederile art. 40/6 alin. (1¹) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit cărora partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora, au fost introduse prin Legea nr. 279 din 07 decembrie 2012 și respectiv la data presupuselor contracte de investiții, investitorii desinestătător notificau contractele investiționale la organul cadastral.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, primele contracte investiționale au fost încheiate și perfectate începând cu 01 august 2012, după înregistrarea construcției la 02 iulie 2012.

Societatea cu răspundere limitată „Neostil” cere declararea nulității absolute a contractelor de investiții nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, declararea nulității chitanțelor la dispoziția de încasare nr. 143 din 26 august 2010, nr. 144 din 26 august 2010, nr. 145 din 26 august 2010, nr. 146 din 26 august 2010, nr.154 din 20 septembrie 2010, nr. 172 din 13 decembrie 2010 și nr. 173 din 13 decembrie 2010 și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.95-101, vol. I).

Avocatul Domete Marin a depus în interesele lui Chiticari Iurie cerere de concretizare a pretențiilor solicitând operarea modificărilor în felul următor: în contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010 punctul 1.2. din „apartamentul nr. 1” în „apartamentul nr. 1 cu numărul cadastral XXXX”, contractul nr. 27/08-S din 26 august 2010 punctul 1.2. din „apartamentul nr. 114” în „apartamentul nr. 154 cu numărul cadastral XXXX”; contractul nr. 28/08-S din 26 august 2010 punctul 1.2. din „apartamentul nr. 122” în „apartamentul nr. 164 cu numărul cadastral XXX”; contractul nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010 punctul 1.2. din „apartamentul nr. 117” în „apartamentul nr. 157 cu numărul cadastral XXX”; contractul nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 punctul 1.2. din „apartamentul nr. 118” în „apartamentul nr. 158 cu numărul cadastral XXX”; declararea ca fiind autentificate notarial a contractelor de investiții; nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010,

contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010; recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile obiect al contractelor de investiții în construcția bunurilor imobile, intabularea dreptului de proprietate după Chiticari Iurie și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 159-162, vol. I).

Prin hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 09 decembrie 2016 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Chiticari Iurie.

S-au recunoscut valabile contractele de investiție în construcția bunurilor imobile: nr. 26/08-S din 26 august 2010, nr. 27/08-S din 26 august 2010, nr. 28/08-S din 26 august 2010, nr. 29/08-S din 26 august 2010, nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, încheiate între societatea cu răspundere limitată „Neocasa” și Chiticari Iurie.

S-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractelor de investiție în construcția bunurilor imobile: nr. 26/08-S din 26 august 2010, nr. 27/08-S din 26 august 2010, nr. 28/08-S din 26 august 2010, nr. 29/08-S din 26 august 2010, nr. 13/12 –S din 13 decembrie 2010 și nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, încheiate între societatea cu răspundere limitată „Neocasa” și Chiticari Iurie.

În rest pretențiile lui Chiticari Iurie cu privire la modificarea contractelor, recunoașterea dreptului de proprietate obiect al contractelor de investiție, dispunerea intabulării dreptului de proprietate, s-au respins ca fiind neîntemeiate.

S-a încasat de la societatea cu răspundere limitată „Neocasa” în beneficiul lui Chiticari Iurie cheltuielile ce țin de plata taxei de stat în mărime de 15 000 lei,

S-a încasat de la societatea cu răspundere limitată „Neocasa” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 000 lei.

S-a respins acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” ca fiind neîntemeiată (f.d. 186-187, 194-202, vol. I).

La 30 decembrie 2016 prin intermediul oficiului poștal, avocatul Radu Cijicenco, împuternicit prin mandatul din 27 iunie 2016 să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de ataca hotărârea judecătorească (f.d. 153), a declarat în interesele societății cu răspundere limitată „Neocasa” apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 09 decembrie 2016 (f.d. 190, vol. I), iar la 12 aprilie 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 221-224, vol. I), și la 06 iunie 2017 societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a depus apel suplimentar (f.d. 237-240, vol. I).

La 09 ianuarie 2017 avocatul Domente Marin a declarat în interesele lui Chiticari Iurie apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 09 decembrie 2016 (f.d. 192-193, vol. II), iar la 11 aprilie 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 216-219, vol. II).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 27 septembrie 2017 a respins apelurile declarate de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” și Chiticari Iurie și a menținut hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 09 decembrie 2016 (f.d. 3-8, vol. II).

La 24 noiembrie 2017 societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii depuse de Chiticari Iurie și de admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea cererii de recurs societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a indicat că Chiticari Iurie nu a demonstrat că a investit mijloacele bănești pentru a obține dreptul asupra imobilului.

Consideră că contractele de investiții sunt fictive și urmează a fi anulate.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 18 decembrie 2017 Curtea Supremă de Justiție a expediat intimatului o copie a cererii de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii copieii respective.

Prin referința depusă la 17 ianuarie 2018 avocatul Domete Marin în interesele lui Chiticari Iurie a solicitat declararea recursului inadmisibil, invocând că societatea cu răspundere limitată „Neocasa” reiterează în cererea de recurs argumentele prezentate în instanța de fond și instanța de apel, fără a indica erorile la aplicarea legii materiale.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 14 februarie 2018 a considerat recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței depuse de avocatul Domete Marin în interesele lui Chiticari Iurie, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii la rejudecare în ordine de apel din următoarele motive.

Cu referire la respectarea termenului de declarare a recursului, instanța de recurs relevă că la 31 octombrie 2017 Curtea de Apel Chișinău a expediat societății cu răspundere limitată „Neocasa” copia deciziei din 27 septembrie 2017 (f.d. 9, vol. II) și recursul declarat la 24 noiembrie 2017 este depus în interiorul termenului de 2 luni acordat de legiuitor.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialele pricinii rezultă că la 22 iulie 2010 societatea cu răspundere limitată „Diastil” în persoana administratorului Chiticari Iurie pe de o parte și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” în persoana administratorului Popușoi Vladimir au încheiat contractul de societate civilă nr. 6953 (f.d. 102-109, vol. I).

Conform pct. 1.2 a contractului de societate civilă, aportul societății cu răspundere limitată „Diastil” în societatea civilă constituie toată documentația necesară pentru construcția unui bloc locativ cu 126 apartamente, spații comerciale și parcare, precum și lotul de teren cu suprafața de 0,68 ha cu numărul cadastral XXXX, aflat în posesie conform Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Prin punctul 1.3 al contractului părțile au convenit că societatea cu răspundere limitată depune ca aport la societatea civilă mijloacele financiare pentru construcția imobilului, precum și executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție.

Punctul 3.1. a contractului de societate civilă prevede că suprafețele obținute ca rezultat al construcției blocului locativ se divizează între părțile semnatare a contractului după cum urmează:

- Asociatului 1 (societatea cu răspundere limitată Diastil) – 15% din suprafața supusă vânzării a blocului locativ, ceea ce constituie 2 319 m.p.;
- Asociatului 2 (societatea cu răspundere limitată Neostil” - 85 % din suprafața supusă vânzării a blocului locativ ceea ce constituie 13 141 m.p..

La 26 august 2010 Chiticari Iurie și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 26/08-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. 1 cu suprafața de 124,3 m.p. și terasa cu suprafața de 32,2 m.p., amplasat la etajul 1, scara A în blocul locativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35 la prețul de 84 240 Euro (f.d.15-17, vol.I).

Actele pricinii mai atestă că la 26 august 2010 Chiticari Iurie și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 27/08-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. 114 cu suprafața de 87,2 m.p., amplasat la etajul 7, scara E în blocul locativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35 la prețul de 52 320 Euro (f.d.20-22, vol.I).

Tot, la data de 26 august 2010 Chiticari Iurie și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 28/08-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. 122 cu suprafața de 137,2 m.p. și terasa de 83,1 m.p., amplasat la etajul 8, scara E în blocul locativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35 la prețul de 107 310 Euro (f.d.25-27, vol.I).

În afară de aceasta, la 26 august 2010 Chiticari Iurie și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 29/08-S, modificat prin acordul adițional nr. 1 din 28 septembrie 2010, obiect al contractului fiind spațiul comercial între axele 22-30 conform proiectului cu suprafața de 419,64 m.p., amplasat la Parter în blocul locativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35 la prețul de 251 784 Euro (f.d.32-34, 37, vol.I).

Pe lângă aceasta, la 13 decembrie 2010 Chiticari Iurie și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 13/12-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. 117 cu suprafața de 57,6 m.p., amplasat la etajul 7, scara E în blocul locativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35 la prețul de 34 560 Euro (f.d.39-41, vol.I).

Și la 13 decembrie 2010 Chiticari Iurie și societatea cu răspundere limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 14/12-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. 118 cu suprafața de 95,6 m.p., amplasat la etajul 7, scara E în blocul locativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, 35 la prețul de 57 360 Euro (f.d.44-46, vol.I).

Prin chitanța la dispoziția de încasare nr. 143 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 1 299 663 lei în baza contractului de

investiție nr. 26/08-S din 26 august 2010 (f.d. 125, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 144 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 807 198 lei în baza contractului de investiție nr. 27/08-S din 26 august 2010 (f.d. 126, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 145 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 1 655 589 lei în baza contractului de investiție nr. 28/08-S din 26 august 2010 (f.d. 127, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 146 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 3 884 548 lei în baza contractului de investiție nr. 29/08-S din 26 august 2010 (f.d. 128, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 154 din 30 septembrie 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 1 332 249 lei în baza acordului adițional nr. 1 din 30 septembrie 2010 la contractul de investiție nr. 29/08-S din 26 august 2010 (f.d. 129, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 172 din 13 decembrie 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 560 172 lei în baza contractului de investiție nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010 (f.d. 130, vol. I) și chitanța la dispoziția de încasare nr. 173 din 13 decembrie 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 929 731 lei în baza contractului de investiție nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 (f.d. 131, vol. I).

Având în vedere că societatea cu răspundere limitată „Neocasa” se eschivează de la autentificarea notarială a contractelor de investiție, Chiticari Iurie s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată prin care solicită declararea valabilității contractelor de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, iar societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a înaintat instanței de judecată acțiune reconvențională prin care solicită anularea contractelor de investiție, acordurilor adiționale și dispozițiilor de încasare.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele de judecată au examinat pricina cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

În conformitate cu art. 167 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă în vigoare la data depunerii acțiunii reconvenționale, la cererea de chemare în judecată se anexează: copiile de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisuri, certificate în modul stabilit, într-un număr egal cu numărul de pârâți și de intervenienți, dacă ei nu dispun de aceste acte, plus un rând de copii pentru instanță. Dacă înscrisurile sunt făcute într-o limbă străină, instanța poate dispune prezentarea traducerii lor în modul stabilit de lege.

Conform art. 8 alin. (4) și (5) Legea cu privire la avocatură nr. 1260-XV din 19 iulie 2002, în procedura de acordare a asistenței juridice, avocatul poate adevăra copii și extrase din acte și poate certifica semnăturile de pe actele necesare pentru acordarea asistenței juridice. Avocatul nu poate efectua aceste acțiuni pentru sine, pentru membrii familiei sale, pentru rude sau afini. Acțiunile specificate la alin.(4) se certifică prin semnătura și ștampila avocatului, în cazul în care dispune de aceasta, cu indicarea datei și menționarea corespunderii cu originalul.

Conform art. 67 alin. (1) Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002, persoana care desfășoară activitate notarială legalizează copiile de pe documente și extrasele din ele cu condiția că aceste documente nu sînt în contradicție cu legea și au putere juridică.

Din sensul acestor prevederi legale rezultă că certificarea probelor anexate la cererea de chemare în judecată, respectiv acțiunea reconvențională, urmează a fi efectuată de către notar sau de către avocat.

Instanța de recurs ia act de faptul că chitanțele la dispoziția de încasare prezentate instanței de către societatea cu răspundere limitată „Neocasa” sunt autentificate de judecătoarea Ina Dutca (f.d. 125-131, vol. I), iar chitanțele prezentate de Chiticari Iurie fiind pe partea verso a filei, nu sunt certificate (f.d. 19, verso, 24 verso, 29 verso, 31 verso, 36 verso, 38 verso, 43 verso, vol. I).

Așadar, chitanțele care confirmă achitarea prețului aferent contractelor de investiții și valabilitatea cărora este contestată de către societatea cu răspundere limitată „Neocasa”, nu sunt certificate în modul stabilit de lege.

În conformitate cu art. 139 alin. (1) Codul de procedura civilă, documentele și alte acte eliberate de autorități și de persoane cu funcție de răspundere în limitele competenței și împuternicirilor lor se prezumă a fi autentice. Dacă are unele suspiciuni în privința autenticității lor, instanța este în drept să ceară din oficiu ca autoritatea sau persoana cu funcție de răspundere care le-a eliberat să certifice autenticitatea lor. Autenticitatea documentelor și a altor acte eliberate de autoritățile străine se determină conform art.466.

Colegiul judiciar subliniază că pe tot parcursul procesului societatea cu răspundere limitată „Neocasa” pune la îndoială investirea mijloacelor bănești conform contractelor de investiție de către Chiticari Iurie, invocând că chitanțele la dispozițiile de încasare sunt false.

În cererea de apel societatea cu răspundere limitată „Neocasa” a invocat că banii nu puteau fi încasați în numerar, în cazul în care înregistrarea contractelor la organul cadastral nu a avut loc și era necesară prezentarea bonului de casă care confirmă achitarea sumelor.

Potrivit pct. 3 și 4 din Regulamentul cu privire la aplicarea mașinilor de casă și control pentru efectuarea decontărilor în numerar, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 474 din 28 aprilie 1998, *bonul de casă (bon fiscal)* este definit ca document confirmativ, emis de MCC la efectuarea decontărilor bănești în numerar, care atestă operațiunea economică și achitarea plății, eliberându-se în mod obligatoriu plătitorului. Bonul de casă trebuie să conțină elementele obligatorii enumerate în cerințele tehnice față de MCC. În anumite cazuri, bonul de casă poate fi imprimat nemijlocit pe documentul de însoțire aferent operațiunii economice (aviz de plată în numerar, factură, bon de comandă-livrare, notă de plată etc. La efectuarea decontărilor bănești în numerar pentru operațiunile economice cu plătitorii, contribuabilii sunt obligați să utilizeze MCC, eliberând plătitorilor bonurile de casă emise de acestea. Această obligativitate se extinde asupra tuturor unităților structurale (oficiu, magazin, secție, depozit, unitate comercială, automat pentru vânzări (denumit conform uzanțelor internaționale vending machine), terminal cash-in, unitate de prestări servicii, inclusiv unitate de transport-taxi etc.) în care se efectuează sau care efectuează operațiuni economice cu încasări în numerar.

Se reține că parcursul examinării cauzei Chiticari Iurie nu a prezentat bonurile de casă care să confirme achitarea sumelor conform chitanțelor la dispozițiile de încasare, însă acestea sunt elemente definitorii care confirmă efectuarea operațiunii de încasare a mijloacelor bănești.

Instanțele de judecată nu au verificat dacă sumele de bani pe care Chiticari Iurie le invocă că le-a achitat în baza contractelor de investiție au fost reflectate în contabilitatea societății cu răspundere limitată „Neocasa”.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs consideră că este imposibilă stabilirea cu certitudine a faptului achitării de către Chiticari Iurie a sumelor aferente contractelor

de investiție și respectiv a executării acestor contracte, în condițiile în care societatea cu răspundere limitată „Neocasa” nu recunoaște achitarea acestor sume.

Conform art. 213 alin. (2) Codul 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.

Așadar, pare a fi nesigură aplicarea la caz a prevederilor art. 213 Codul civil, în condițiile în care este pusă la îndoială executarea de către Chiticari Iurie a contractelor de investiție.

În conformitate cu art. 373 alin. (5) Codul de procedură civilă, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În conformitate cu art. 390 alin. (2) Codul de procedură civilă, în cazul respingerii apelului, instanța de apel este obligată să indice în decizie motivele respingerii.

Contrar acestor prevederi legale, instanța de apel în decizia din 27 septembrie 2017 nu s-a expus în privința motivelor invocate de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” cu privire la necesitatea prezentării bonurilor de casă de către Chiticari Iurie.

Abținerea instanței de apel de la furnizarea unui răspuns explicit în privința argumentelor apelului declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” constituie o încălcare a art. 6 §1 Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, deoarece acestuia nu i-a fost acordată posibilitatea de a ști dacă argumentele invocate în cererea de apel au fost neglijate sau respinse, motivele respingerii acestora, fiind astfel lăsat într-o stare de incertitudine și creată impresia că nu a fost auzit.

În hotărârea Lebedinschi contra Republicii Moldova din 16 iunie 2015, Curtea de la Strasbourg a reamintit că instanțele judecătorești naționale au obligația de a motiva deciziile. Întinderea obligației de a motiva hotărârea poate varia în funcție de caracterul deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei. Deși articolul 6 § 1 din Convenție nu obligă instanțele de judecată să ofere răspunsuri detaliate la toate argumentele invocate, totuși din hotărâre trebuie să reiasă clar că elementele esențiale ale cauzei au fost examinate.

Așadar, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, 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.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, cât și admiterea unor încălcări vădite, direct indică la examinarea superficială a apelului declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa”, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin

prisma prevederilor legale, aplicabile cazului, ceea ce condiționează că un asemenea act de dispoziție nu are putere de convingere, fapt ce denotă ilegalitatea acestuia.

De altfel, instanța de recurs reține că la materialele pricinii este anexat extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 19 decembrie 2012 în privința bunului imobil cu numărul cadastral XXXX, însă lipsește un extras actualizat eliberat de organul cadastral.

Instanțele de judecată nu au verificat dacă în privința obiectelor contractelor de investiții în litigiu sunt persoane care pot pretinde la aceste bunuri imobile și interesele cărora ar putea fi lezate prin hotărârile judecătorești emise.

Erorile judiciare ale instanței de apel în ordine de recurs nu este posibil de corectat.

Astfel, având în vedere că cele menționate supra incontestabil indică la examinarea superficială, unilaterală a apelului declarat, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa”, de a casa decizia instanței de apel și de a restitui pricina spre rejudecare în ordine de apel în aceeași instanță, în alt complet de judecători.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a menționa că la rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și să adopte o decizie legală.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Neocasa”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Chiticari Iurie, prin intermediul avocatului Domete Marin împotriva societății cu răspundere limitată „Neocasa” cu privire la modificarea contractelor, declararea valabilității contractelor de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată și la acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Neocasa” împotriva lui Chiticari Iurie cu privire la declararea nulității contractelor de investiții, acordurilor adiționale, chitanțelor de încasare și compensarea cheltuielilor de judecată și se restituie la rejudecare în ordine de apel la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Iuliana Oprea

Maria Ghervas

Ion Druță

Luiza Gafton