

DECIZIE

23 mai 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Nicolae Craiu

examinând recursurile declarate de Întreprinderea de Stat „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, prin intermediul administratorului autorizat Oleg Bunescu și avocatului Viorel Chetrușcă și de Societatea pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM”, prin intermediul avocatului Victor Panțîru,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM” împotriva Întreprinderii de Stat „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, cu privire la anularea actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate și cererea de chemare reconvențională depusă de Întreprinderea de Stat „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență împotriva Societății pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM” cu privire la declararea valabilității acordurilor adiționale la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ,

împotriva deciziei din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 03 februarie 2017 Societatea pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM” (în continuare SA „CONSAM”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” solicitând anularea actelor juridice și anume: acordul adițional nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004 din 04 august 2010, acordul adițional nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 9819 din 17 octombrie 2011, acordul adițional nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, acordul adițional nr.1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 8684 din 07 iunie 2011, recunoașterea dreptului de proprietate asupra spațiilor nelocative, 19 debarale, conform numerelor conform proiectului, după cum urmează: 1, 2, 3, 4, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, cu valoarea totală de 213355,33 de lei (sinecostul) și încasarea taxei de stat în sumă de 6671, 00 de lei.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că la 21 august 2008 a încheiat cu Serviciul Național Locuințe contractul nr. 21-08/08 de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj, conform căruia s-a obligat să execute lucrări de construcție și montaj a obiectului „bloc locativ cu 9 nivele din str. xxxxx” la comanda beneficiarului. În baza acordului de cesiune a drepturilor și preluare a obligațiilor ce rezultă din contractul de antrepriză a lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008, întocmit la 27 ianuarie 2009, pârâtul a substituit Serviciul Național Locuințe în toate drepturile și obligațiile izvorâte din contractul de antrepriză.

A menționat că la momentul semnării contractului de antrepriză valoarea lucrărilor era apreciată la o anumită sumă, însă care pe parcurs, prin acorduri adiționale, a fost modificată, la fel și modul de achitare, ce urma a fi realizat inclusiv prin virament bancar la contul antreprenorului, precum și prin compensarea prin transmiterea de bunuri imobile în proprietatea antreprenorului, conform contractelor cu privire la investirea capitalului în construcție a spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, nr.7004 din 04 august 2010, 8684 din 07 iunie 2011, nr. 9819 din 17 octombrie 2011 și a contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale) nr.5571 din 24 iulie 2013.

A specificat reclamantul că pct.5.2 din contractul de antrepriză prevede că achitarea lucrărilor se efectuează conform graficului de producere și finanțare și în baza actelor lucrărilor îndeplinite „de facto”. Conform ultimelor modificări la contractul de antrepriză, prin acordul adițional nr. 8 din 07 august 2014, valoarea lucrărilor constituia suma de 31258725,25 de lei, ce urma a fi achitată: suma de 6619484,80 de lei prin virament la contul bancar al antreprenorului, iar suma de 24639240,45 de lei reprezintă echivalentul valorii totale a apartamentelor și debaralelor, care se achită prin compensare cu transmiterea acestora în proprietatea antreprenorului, prin act de predare-preluare, după darea în exploatare a blocului locativ. La fel, s-a indicat că prețul contractului fiind posibil de modificat în dependență de majorarea sau micșorarea volumelor de lucrări executate „de facto” la obiectul nominalizat, astfel încât suma sus-indicată este preventivă și nu finală. Pct. 4 din același acord stabilea că părțile vor majora prețul contractual al contractelor de investire în construcția spațiului locativ, încheiate între ei. Însă s-a comis o eroare de către ambele părți și această majorare s-a efectuat, la fel, preventiv prin semnarea acordurilor adiționale la contractele de investire în construcția spațiului locativ și nu s-au luat în considerare prevederile contractului de antrepriză și ale acordului adițional nr. 8 la acesta, conform căruia valoarea contractuală va fi apreciată conform lucrărilor executate „de facto”. Respectiv se vor efectua recalculări la valoarea contractelor de investire în construcția spațiului locativ.

A precizat că pârâtul este antreprenorul general al blocului locativ amplasat în xxxxxx, însă din lipsă de finanțare sau alte motive necunoscute, a tergiversat construcția dată, ceea ce a dus la majorarea valorii materialelor de construcție, intervalul de timp de la începerea construcției și până la finalizarea acesteia fiind de minim 7 ani.

A indicat că acordurile adiționale cu nr. 1 la contractele de investire în construcția spațiului locativ au fost întocmite cu încălcarea legislației în vigoare, deoarece nu întrunesc forma actului juridic prevăzută la art. 208 alin.(2), (5) Cod civil. Or, în contextul în care Legea prevede că contractul de investire în construcția

spațiului locativ urmează să fie încheiat în formă autentică obligatorie, la încheierea acordurilor adiționale urma a fi respectată aceeași formă autentică, iar conform art. 213 alin. (1) Cod civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

A afirmat că aceste acorduri adiționale cu nr. 1 de modificare a contractelor de investiție au fost semnate în luna august 2014. La 12 decembrie 2011 au fost eliberate facturile cu seria HA nr. 2773587, nr. 2773586, nr. 2773589, nr. 2773588, semnate și autentificate bilateral, prin care se transmit bunurile (apartamente) în sumă totală de 22497253,07 lei. În luna iunie 2016 au fost transmise bunurile imobile (apartamente) prin acte de predare-primire de către pârât către SA „Interpares Prim” în baza contractelor de investiții și a contractelor de cesiune, fără a fi luate în considerare acordurile adiționale la acestea, motiv pentru care acordurile nominalizate urmează a fi declarate nule.

A declarat reclamantul că a executat „de facto” lucrări de construcție și montaj în valoare totală de 31008378,80 lei, confirmate de ambele părți prin acte de primire-predare a lucrărilor acumulate în nota informativă privind valoarea lucrărilor executate pentru perioada februarie 2009 - noiembrie 2014, precum și prin facturi fiscale semnate și ștampilate de ambele părți. Astfel, din suma totală indicată, suma de 6784541,27 de lei au fost transferați prin virament la contul de decontare al SA „CONSAM”, motiv pentru care urmau a fi compensate în baza contractelor de investiții suma de 22497253,07 lei prin transmiterea în proprietatea antreprenorului a bunurilor imobile (apartamente) și suma de 393002 lei, prin transmiterea în proprietatea antreprenorului a bunurilor imobile (debarale). Suma compensațiilor din contul apartamentelor și debaralelor în total constituie 22890255,07 lei. Restanța pârâtului la plata lucrărilor de construcție constituie suma de 1333582,46 de lei = 31008378,80 de lei - 22890255,07 lei - 6784541,27 de lei. Toate apartamentele (în număr de 29) în baza contractelor cu privire la investirea capitalului în construcție a spațiului locativ nr. 5349 din 18 martie 2010, nr. 7004 din 04 august 2010, nr. 8684 din 07 iunie 2011 și nr. 9819 din 17 octombrie 2011 au fost cesionate SA „Interpares Prim”. Astfel, pârâtul, prin actul de predare-preluare după darea în exploatare a blocului locativ a transmis în proprietatea SA „Interpares Prim” 11 apartamente, restul apartamentelor în număr de 18 fiind cesionate de către SA „Interpares Prim” persoanelor terțe în baza contractelor de cesiune dublă și care urmau ulterior, la fel, să primească de la pârât acte de predare-preluare a acestora pentru a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

A invocat că la data întocmirii acțiunii, pârâtul nu a transmis actele de predare-preluare a dreptului de proprietate pentru spațiile nelocative (debarale) conform contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale) nr. 5571 din 24 iulie 2013 și a anexelor la acesta, valoarea cărora constituie 393002,00 lei. SA „CONSAM” a cesionat 10 imobile persoanelor terțe și după SA „CONSAM” au rămas 19 debarale cu valoarea totală de 213355,33 lei. Chiar dacă era obligat să transmită imediat după darea în exploatare a blocului locativ din xxxxx și care s-a efectuat conform datelor ÎS „Cadastru” prin înregistrarea procesului-verbal nr. 783 din 30 noiembrie 2015. Negocierile verbale și solicitările scrise adresate pârâtului privind transmiterea actelor de primire-predare a dreptului de proprietate a spațiilor nelocative au rămas fără răspuns.

La 10 mai 2017, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în procedura de insolvență, prin intermediul avocatului Viorel Chetrușcă, a depus

o cerere reconvențională împotriva SA „CONSAM” solicitând declararea valabilității: acordului adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004 din 04 august 2010, a acordului adițional nr. 1 din 07 august 2014, la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.9819 din 17 octombrie 2011, a acordului adițional nr.1 din 07 august 2014, la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, a acordului adițional nr. 1 din 08 august 2014, la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.8684 din 07 iunie 2011 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale s-a invocat că la 21 august 2008 a fost încheiat contractul sinalagmatic nr. 21-08/08 de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj, SA „CONSAM”, în calitate de antreprenor și Serviciul Național Locuințe, în calitate de beneficiar, obiectul căruia l-a constituit edificarea blocului locativ cu 9 nivele din xxxxxx, mun. Chișinău, iar prin acordul din 27 ianuarie 2009, încheiat între Serviciul Național Locuințe, în calitate de cedent și ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de cesionar, au fost cesionate drepturile și au fost preluate obligațiile ce rezultă din contractul menționat.

A indicat că prin acordul adițional nr. 8 din 07 august 2014, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” și SA „CONSAM” au modificat contractul de antrepriză nr. 21-08/08 din 21 august 2008. La 24 iulie 2013 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale), autentificat de notarul public Tatiana Ungureanu cu nr. 5571. Conform pct. 2.1 din contract, executorul organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la contract în vederea achitării prețului stabilit în pct. 7.1 al contractului. Beneficiarul deține dreptul de proprietate asupra spațiilor nelocative (debarale) după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a focurilor locative. Pct. 2.2 din contract prevede că executorul își asumă obligația să predea în proprietate spațiile nelocative (debarale) conform anexei nr. 1 la contract, iar beneficiarul se obligă să execute lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract și să primească spațiile nelocative (debarale) în proprietate după darea în exploatare a blocului locative. Conform pct. 12.3 din contractul din 24 iulie 2013, cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală sunt suportate de către beneficiar.

A specificat că în baza contractului nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale, la 18 martie 2010 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ, autentificat notarial de notarul public Daniela Țurcan cu nr. 5349.

Conform pct. 2.1 din contract, executorul, în temeiul prezentului contract, organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la contract în vederea achitării prețului stabilit în pct. 7.1 al contractului. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a blocului de locuit. Conform pct. 2.2 al aceluiași contract, executorul își asuma obligația să predea în proprietate apartamentele conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2-6 ale contractului, iar beneficiarul se obligă să execute lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract și să primească apartamentele în proprietate după darea în exploatare a blocului locativ. Conform pct. 13.3 din contractul nominalizat, cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală sunt suportate de către beneficiar. La 07 august 2014 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat acordul adițional nr. 1 la contractul din 18 martie 2010 nr. 5349, conform căruia pct.7.1 al acordului prevedea că prețul suprafeței totale a apartamentelor constituie 3981320,57 lei. Conform pct. 4 din acord, celelalte clauze ale contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 5349 din 18 martie 2010 rămân nemodificate și urmează a fi aplicate în ordinea stabilită de contract. Conform pct. 5 al aceluiași acord, prezentul acord era parte integrantă a contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010.

A menționat că în baza contractului nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale, la 07 iunie 2011, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 8684, autentificat de notarul public Daniela Țurcan. Conform pct. 2.1 al contractului, executorul organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la contract în vederea achitării prețului stabilit la pct. 7.1 al contractului. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a blocului de locuit. Pct. 2.2 din contract stabilea că executorul își asumă obligația să predea în proprietate apartamentele conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2-15 la contract, iar beneficiarul se obligă să execute lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj, nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract și să primească apartamentele în proprietate după darea în exploatare a blocului locativ. Conform pct. 12.3 din contractul din 07 iunie 2011, cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală sunt suportate de către beneficiar. La 08 august 2014, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor, și SA „CONSAM”, în calitate de

beneficiar, au încheiat acordul adițional nr. 1 la contractul din 07 iunie 2011 nr. 8684. Pct 7.1 al acordului prevedea că prețul suprafeței totale a apartamentelor constituie 4047568,23 lei, iar conform pct. 3 din acest acord, celelalte clauze ale contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.8684 din 07 iunie 2011 rămân nemodificate și urmează a fi aplicate în ordinea stabilită de contract, iar conform pct. 6 al aceluiași acord (deși urmează după pct. 3), se menționează că prezentul acord este parte integrantă a contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 8684 din 07 iunie 2011.

A declarat că în baza contractului nr. 21-08/08 din 21 iunie 2008 și a acordurilor adiționale, la 17 octombrie 2011, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 9819. Conform pct. 2.1 din acest contract, executorul organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la contract în vederea achitării prețului stabilit în pct. 7.1 al contractului. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a blocului de locuit. Conform pct. 2.2 din acest contract, executorul își asumă obligația să predea în proprietate apartamentele conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2-15 ale contractului, iar beneficiarul se obligă să execute lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj, nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract și să primească apartamentele în proprietate după darea în exploatare a blocului locativ. Conform pct. 12.3 din contractul din 17 octombrie 2011, cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală sunt suportate de către beneficiar. La 07 august 2014 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat acordul adițional nr. 1 la contractul din 17 octombrie 2011 nr. 9819. Pct. 7.1 al acordului prevedea că prețul suprafeței totale a apartamentelor constituie 7044319,75 lei. Conform pct.3 din acest acord, celelalte clauze ale contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 9819 din 17 octombrie 2011, rămân nemodificate și urmează a fi aplicate în ordinea stabilită de contract. Conform pct. 4 al aceluiași acord se stabilește că prezentul acord este parte integrantă a contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.9819 din 17 octombrie 2011.

A indicat că în baza contractului nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale, la 04 august 2010, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004. Conform pct.2.1 din contract, executorul organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la contract în vederea achitării prețului

stabilit în pct. 7.1 al contractului. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a blocului de locuit. Conform pct. 2.2 din contract, executorul își asumă obligația să predea în proprietate apartamentele conform anexei nr. 1 și anexei nr.2-15 ale contractului, iar beneficiarul se obligă să execute lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj, nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract și să primească apartamentele în proprietate după darea în exploatare a blocului locativ. Conform pct. 13.3 din contractul din 04 august 2010, cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală sunt suportate de către beneficiar. La 07 august 2014 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat acordul adițional nr. 1 la contractul din 04 august 2010 nr. 7004. Pct. 7.1 al acordului prevedea că prețul suprafeței totale a apartamentelor constituie 9565937,85 de lei. Conform pct.4 din acest acord, celelalte clauze ale contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 7004 din 04 august 2010 rămân neschimbate și urmează a fi aplicate în ordinea stabilită de contract, iar potrivit pct. 4 al aceluiași ord, prezentul acord este parte integrantă a contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr. 7004 din 04 august 2010.

A afirmat că SA „CONSAM” omite faptul că în baza contractelor de referință, pe care le recunoaște ca fiind valabile, anume acesta era responsabilă de suportarea cheltuielilor privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală, în calitate de beneficiar, dar s-a eschivat nemotivat de la aceste obligații, contrar prevederilor art. 668 Cod civil, motiv pentru care consideră că în speță urmează a fi aplicate prevederile art. 213 alin. (2) Cod civil. Or, din materialele dosarului rezultă cert că ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” nu are obligații contractuale neonorate în raport cu SA „CONSAM”, ce ar justifica obiectiv ca acesta din urmă să-și neglijeze obligațiile de organizare și achitare a procedurilor notariale respective.

A menționat că SA „CONSAM” se manifestă selectiv și pur subiectiv la forma mai multor acorduri adiționale semnate cu ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, care, la fel, nu sunt autentificate notarial ca și acordurile contestate, doar că unele acorduri convin SA „CONSAM”, iar altele nu, ceea ce contravine și uzanțelor și bunelor moravuri, precum și normelor de echitate.

Prin încheierea din 10 mai 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Central) a fost primită în procedură cererea reconvențională depusă de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” împotriva SA „CONSAM” cu privire la declarare valabilității acordurilor adiționale la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ.

Prin hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Central) s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SA „CONSAM” împotriva ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență cu privire la anularea actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile (debarale) cu valoarea totală în sumă de 213355, 33 de lei; s-a admis cererea de chemare reconvențională depusă de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” și s-au declarat valabile: acordul adițional nr. 1 din

07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004 din 04 august 2010, acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.9819 din 17 octombrie 2011, acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, acordul adițional nr. 1 din 08 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.8684 din 07 iunie 2011; s-a încasat de la SA „CONSAM” în beneficiul statului suma de 6400,65 lei cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de SA „CONSAM” și s-a casat hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Central) în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de SA „CONSAM” împotriva ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență cu privire la anularea actelor juridice și admiterii cererii de chemare în judecată reconvenționale depuse de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență împotriva SA „CONSAM” cu privire la declararea valabilității acordurilor adiționale la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ și s-a emis o nouă hotărâre în această parte prin care s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SA „CONSAM” împotriva ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență cu privire la anularea actelor juridice și s-au anulat: acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004 din 04 august 2010, acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.9819 din 17 octombrie 2011, acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, acordul adițional nr. 1 din 08 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.8684 din 07 iunie 2011; s-a respins cererea de chemare în judecată reconvențională depusă de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență împotriva SA „CONSAM” cu privire la declarare valabilității acordurilor adiționale la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ și anume: acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004 din 04 august 2010, acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.9819 din 17 octombrie 2011, acordul adițional nr. 1 din 07 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, acordul adițional nr. 1 din 08 august 2014 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.8684 din 07 iunie 2011; în rest hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Central) s-a menținut; s-a încasat de la ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, în beneficiul SA „CONSAM” suma de 3200 lei cu titlu de taxă de stat la depunerea cererii de chemare în judecată în instanța de fond și suma de 4800 lei cu titlu de taxă de stat la depunerea apelului.

La 23 februarie 2018 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, prin intermediul administratorului autorizat Oleg

Bunescu și avocatului Viorel Chetrușcă, au declarat recurs împotriva deciziei 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia în partea în care a fost casată hotărârea primei instanțe, cu restabilirea efectelor hotărârii primei instanțe și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel contravine art. 239 Cod de procedură, însă hotărârea instanței de fond este legală.

Precizează că, instanța de apel, la fel ca și cea de fond, corect au apreciat pentru justa soluționare a speței, relevanța aplicării prevederilor art. 208, 212, 213 Cod civil (în redacțiile corespunzătoare), doar că, raportarea esenței art. 213 Cod civil la specificul speței a fost una eronată, datorată denaturării faptelor. Instanța de apel constată că, forma autentică a actului primar este obligatorie și pentru forma actului adițional, însă interpretează eronat conținutul actelor adiționale, care constituie obiect de litigiu, apreciindu-le ca fiind în sine lipsite de conținut sinalagmatic și prin urmare nu se aplică efectele de declarare valabilității actelor respective, conform art. 213 Cod civil.

Consideră că eronat instanța de apel a stabilit că prin actele adiționale respective nu se asumă de către părți nici o obligație, iar art. 213 Cod civil poate fi aplicat doar dacă o parte contractantă și-a onorat obligațiile asumate față de cealaltă parte contractantă, iar ultima se eschivează de la autentificarea actului, pentru care se cere forma actului autentic. Doar în acest caz, la cererea părții justificate, instanța de judecată va declara actul respectiv drept valabil.

Opinează că, instanța de apel a neglijat că actele adiționale abordate sunt parte integrantă a contractelor de referință, în mod corespunzător, care sunt acte juridice sinalagmatice, autentificate corespunzător, conform cărora părțile și-au asumat proporțional și benevol obligații reciproce, precum și obligația SA „CONSAM” din pct. 12.3. din contractul din 24 iulie 2013, „cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea cadastrală sunt suportate de către Beneficiar”. Aceleași prevederi se conțin și în pct. 13.3. din contractul din 18 martie 2010 și în pct. 12.3. din contractul din 07 iunie 2011, pct. 12.3. din contractul din 17 octombrie 2011 și în pct. 13.3. din contractul din 04 august 2010. În opinia recurentului, în mod cert acordurile adiționale se interpretează la un loc și în sens unic al contractelor, la care se referă și pe care le completează sau modifică. Astfel, este cert că caracterul sinalagmatic al contractului/actului juridic de bază este propriu și actelor adiționale respective. În consecință, speței este aplicabil art. 213 Cod civil, după cum a stabilit prima instanță, iar eroarea evidentă de interpretare și aplicare ilegală a normei, comisă de instanța de apel, poate fi corectată prin admiterea recursului.

Susține recurentul că în mod corespunzător sunt aplicabile și prevederile art. 668 alin.(1) Cod civil, conform cărora contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

Remarcă recurentul că în rest, motivele acțiunii reconvenționale, constatările și soluțiile actelor judiciare ale primei instanțe și ale instanței de apel, în partea în care s-a respins acțiunea SA „CONSAM”, sunt actuale, valabile și legale, având efectele corespunzătoare pentru justa soluționare a cazului dat.

Precizează că din materialele dosarului rezultă cert că ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” nu are obligații contractuale neonorate în raport cu SA „CONSAM”, care ar justifica obiectiv ca SA „CONSAM” să-și negligeze

obligățiile de organizare și achitare a procedurilor notariale respective. SA „CONSAM” se manifestă selectiv și pur subiectiv la forma mai multor acorduri adiționale semnate cu ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, care, la fel, nu sunt autentificate notarial ca și acordurile contestate.

La 23 martie 2018 SA „CONSAM”, prin intermediul avocatului Victor Panțîru, a declarat recurs împotriva deciziei din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea parțială a acesteia cu emiterea unei noi decizii de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de SA „CONSAM” împotriva ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolabilitate, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra spațiilor nelocative, 19 debarale, conform numerelor conform proiectului, după cum urmează: 1, 2, 3, 4, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, cu valoarea totală de 213355,33 de lei și încasarea taxei de stat în sumă de 3200, 00 de lei.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel în partea ce ține de recunoașterea dreptului de proprietate asupra debaralelor este neîntemeiată și pasibilă de a fi anulată în baza temeiurilor prevăzute de art. 432 alin. (2) lit. c), alin. (4) Cod de procedură civilă, cu admiterea cerințelor recurentului.

Consideră că instanța de apel nu a constatat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, iar cele importante pentru soluționarea cauzei, pe care instanța de apel le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente. Instanța de apel a stabilit că în speță nu sunt întrunite temeiurile contractuale și legale pentru recunoașterea dreptului de proprietate al apelantului asupra debaralelor corespunzătoare.

Opinează că, instanța de apel a dat o apreciere arbitrară probelor, or, aprecierea arbitrară a probelor presupune și în cazul când probele puse la baza hotărârii sunt în mod vădit insuficiente. În speță, susține că deține un drept real conform contractului de antrepriză încheiat între SA „CONSAM” și ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” cu nr. 21-08/08 din 21 august 2008, care este actul juridic de bază din care rezultă raporturile dintre aceste două companii. SA „CONSAM” se obligă să execute lucrări de construcție și montaj la obiectul „Bloc locativ cu 9 nivele din xxxxxx” la comanda Beneficiarului, iar acesta în lipsă de mijloace financiare urma să achite cu bunuri imobile. Astfel conform facturilor fiscale seria HA nr. 2773586, nr.2773587, nr.2773588, nr. 2773589 toate semnate la 12 decembrie 2011, în total constituie suma de 22497253,07 lei și mai mult ca atât bunurile imobile (apartamente) indicate în aceste facturi fiscale au fost transmise cu drept de proprietate de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” către SA „CONSAM”, cu mențiunea făcută în actele de predare - primire în pct. 3 „Obligațiile financiare ce decurg din contractul de investiție au fost stinse integral”. Suma de 6784541,27 de lei a fost transferată prin virament la contul de decontare a SA „CONSAM”. Însă conform contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale) nr.5571 din 24 iulie 2013, după SA „CONSAM” au fost înscrise drepturile investitionale asupra debaralelor în registrul bunurilor imobile, iar recurentul a executat integral lucrările pentru care ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” s-a obligat să transmită actele necesare pentru înregistrarea în Registrul de stat al bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra debaralelor indicate.

Relevă recurentul că prin scrisorile nr. 238 din 10 octombrie 2012 și nr.990-04

din 12 decembrie 2012, SA „CONSAM” de comun acord cu ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” au stabilit ca SA „CONSAM” va efectua din cont propriu lucrări de proiectare și construcție a debaralelor din blocul locativ cu 9 nivele din str. xxxxx cu suprafața totală de 382 mp. Astfel, SA „CONSAM” a semnat pe cheltuiala sa cu Institutul de Proiecte „Industrialproiect” contractul nr. 4855/5 din 13 decembrie 2012 privind proiectarea debaralelor descrise, în blocul locativ cu 9 nivele din str. xxxxxx. În pct. 1 „Dispoziții generale” este prevăzut faptul că Beneficiarul participă prin executarea din cont propriu a lucrărilor de construcție întru edificarea blocului locativ cu 9 nivele din str. xxxxx. Pct. 7.1. al aceluiași contract stabilește „La momentul încheierii prezentului contract prețul unui mp constituie 1948,45 lei MD. În total suprafața spațiilor nelocative (debarale) constituie 201,7 mp. Prețul suprafeței totale a spațiilor nelocative (debarale) constituie 393002 lei MD”.

Consideră că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea. Or, la data adresării în instanță a prezentei cereri, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” nu a transmis actele de predare-primire a dreptului de proprietate pentru spațiile nelocative (debarale) conform contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale) nr. 5571 din 24 iulie 2013 și a anexelor la acesta (valoarea cărora constituie 393002,00 lei). Totodată SA „CONSAM” a cesionat zece bunuri (debarale) persoanelor terțe, iar după SA „CONSAM” au mai rămas nouăsprezece debarale cu valoare totală de 213355,33 de lei, chiar dacă era obligat să transmită imediat după darea în exploatare a blocului locativ situat în xxxxxx și care s-a realizat conform datelor ÎS „Cadastru” prin înregistrarea procesului-verbal nr. 783 din 30 noiembrie 2015. Negocierile verbale cu ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, precum și adresările în repetate rânduri cu solicitări în scris, confirmate prin avize de recepție, privind transmiterea actelor de primire-predare a dreptului de proprietate a spațiilor nelocative, nu au dat rezultat.

Remarcă recurentul că în contextul prevederilor art. 512 alin.(1), art.514, art. 572 alin.(1), (2) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, obligațiile trebuie executate în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. În opinia recurentului, intimatul nu este de bună-credință și încalcă intenționat obligațiile contractuale și ale legii. Astfel, este necesar de a fi recunoscut după SA „CONSAM” dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile indicate în anexa nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale) nr. 5571 din 24 iulie 2013, deoarece SA „CONSAM” este lipsită de posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate a spațiilor nelocative la Organul Teritorial Cadastral. Or, conform art. 215 alin.(1) Cod civil, dacă actul juridic ce urma să fie înregistrat este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanța de judecată, la cererea părții interesate, este în drept să dispună prin hotărâre înregistrarea actului juridic.

Susține că instanța de apel a concluzionat contrar prevederilor contractului nr.21-08/08 de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și prevederile legislației civile, or, instanța de apel nu a intrat în esența pricinii și argumentelor invocate și a interpretat în mod eronat legea. De altfel, circumstanțele importante pentru judecarea pricinii nu au fost constatate și elucidate pe deplin de către instanța

de apel.

În conformitate cu art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 19 decembrie 2017.

ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, prin intermediul administratorului autorizat Oleg Bunescu și avocatul Viorel Chetrușcă, au declarat recurs la 23 februarie 2018, iar SA „CONSAM”, prin intermediul avocatului Victor Panțîru, a declarat recurs la 23 martie 2018.

Materialele cauzei atestă că decizia contestată a fost expediată părților la proces la 04 ianuarie 2018, conform scrisorii de însoțire (Vol.II, f.d.53), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către recurenți. Astfel, recursurile se consideră a fi declarate în termen.

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

Prin încheierea din 25 aprilie 2018 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, prin intermediul administratorului autorizat Oleg Bunescu și avocatului Viorel Chetrușcă și de SA „CONSAM”, prin intermediul avocatului Victor Panțîru și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod 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 conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor

participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

La examinarea cauzei instanțele ierarhic inferioare au constatat conform materialelor cauzei precum că la 21 august 2008 între Serviciul Național de Locuință, în calitate de beneficiar și SA „CONSAM”, în calitate de antreprenor, a fost încheiat contractul nr. 21-08/08 de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj. Conform pct. 2.1 al contractului, s-a convenit că beneficiarul comandă și achită, iar antreprenorul se obligă să execute lucrările de construcție-montaj a obiectului „bloc locativ cu 9 nivele din xxxxxx, constituit din 54 apartamente, în conformitate cu proiectul tehnic 4855 elaborat de ÎSP „Industrialproiect”, prevederile normativelor, standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare (Vol.I, f.d.11-13).

Ulterior, la 27 ianuarie 2009 între Serviciul Național de Locuință, în calitate de cedent, ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de cesionar și SA „CONSAM”, în calitate de antreprenor, a fost încheiat acordul de cesiune a drepturilor și preluarea obligațiilor ce rezultă din contractul de antrepriză a lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008. Conform pct. 1 al acordului, cedentul transmite, iar cesionarul preia drepturile și obligațiile derivate din contractul de antrepriză pentru lucrările de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008, încheiat între cedent și antreprenor. Prin prezentul acord cesionarul substituie cedentul în toate drepturile și obligațiile izvorâte din contractul de antrepriză (Vol.I, f.d.15).

La 07 august 2014 între ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” și SA „CONSAM” a fost încheiat acordul adițional nr. 8 privind modificarea contractului de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la prezentul contract. Conform acestui acord s-a convenit modificarea și completarea contractului de antrepriză, deoarece în legătură cu executarea lucrărilor de construcție-montaj la obiect, au apărut unele lucrări suplimentare și au generat cheltuieli corespunzătoare, fiind modificat pct. 3.1. ce ține de valoarea lucrărilor și pct.5.1. ce ține de condițiile de achitare (Vol.I, f.d.14).

La 18 martie 2010 ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ. Conform pct. 2.1 al contractului, executorul în temeiul prezentului contract, organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract în vederea achitării a

prețului stabilit în pct.7.1 al contractului. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a blocului de locuit (Vol.I, f.d.21-25).

Conform capitolului I al aceluiași contract „dispoziții generale”, s-a convenit că în temeiul contractului de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și a acordurilor adiționale la contract, beneficiarul participă prin executarea din cont propriu a lucrărilor de construcție întru edificarea blocului locativ cu 9 nivele din xxxxxx (nr. cadastral xxxxx), iar executorul organizează construcția, darea în exploatare și transmite în proprietate beneficiarului apartamentele specificate în anexa I al prezentului contract (Vol.I, f.d.21).

În același sens, la 04 august 2010, la 07 iunie 2011, la 17 octombrie 2011 au fost încheiate între ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, contractele nr. 7004, nr. 8684, nr. 9819, doar că fiecare contract vizează anumite apartamente conform anexelor (Vol.I, f.d.27-32, 47-57, 64-69).

De asemenea, Colegiul notează că între ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de beneficiar, la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ: nr.7004 din 04 august 2010, nr.9819 din 17 octombrie 2011, nr.5349 din 18 martie 2010, nr.8684 din 07 iunie 2011, au fost încheiate la 07 august 2014 și respectiv la 08 august 2014 acorduri adiționale întru modificarea contractelor respective (Vol.I, f.d.46, 74, 26, 63).

Conform acestor contracte adiționale a fost modificat pct. 7.1 al contractelor, după cum urmează: - la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.7004 din 04 august 2010, prețul suprafeței totale al apartamentelor constituie 9565937,85 de lei (Vol.I, f.d.46) (anterior constituia 8734340, 70 de lei (Vol.I, f.d. 28). Concomitent din pct. 1 al Anexei 1 la contract (Vol.I, f.d.31), s-a exclus numărul odăilor și costul apartamentelor în parte (Vol.I, f.d.46); - la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.9819 din 17 octombrie 2011, prețul suprafeței totale al apartamentelor constituie 7044391,75 de lei (Vol.I, f.d.74) (anterior constituia 6432000,55 de lei (Vol.I, f.d. 65). Concomitent din pct. 1 al Anexei 1 la contract (Vol.I, f.d.68), s-a exclus numărul odăilor și costul apartamentelor în parte (Vol.I, f.d.74); - la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.5349 din 18 martie 2010, prețul suprafeței totale al apartamentelor constituie 3981320,57 de lei (Vol.I, f.d.26) (anterior constituia 3635211,82 de lei (Vol.I, f.d. 22). Concomitent din pct. 1 al Anexei 1 la contract (Vol.I, f.d.24 verso), s-a exclus numărul odăilor și costul apartamentelor în parte (Vol.I, f.d.26); - la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ nr.8684 din 07 iunie 2011, prețul suprafeței totale al apartamentelor constituie 4047568,23 de lei (Vol.I, f.d.63) (anterior constituia 3695700 de lei (Vol.I, f.d. 49). Concomitent din pct. 1 al Anexei 1 la contract (Vol.I, f.d.55), s-a exclus numărul odăilor și costul apartamentelor în parte (Vol.I, f.d.63).

Colegiul relevă că la 24 iulie 2013 între ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în calitate de executor și SA „CONSAM”, în calitate de

beneficiar, a fost încheiat contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale), înregistrat sub nr.5571, autentificat de notarul public Tatiana Ungureanu (Vol.I, f.d.16-20).

Conform pct. 2.1 al aceluiași contract, executorul organizează construcția blocului locativ, iar beneficiarul execută din cont propriu și predă ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale” lucrările stabilite în contractul de antrepriză pentru executarea lucrărilor de construcție și montaj nr. 21-08/08 din 21 august 2008 și acordurile adiționale la contract în vederea achitării a prețului stabilit în pct.7.1 al contractului. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra spațiilor nelocative (debarale) după confirmarea de către executor a executării lucrărilor de antrepriză din contul propriu al beneficiarului în valoarea indicată în pct. 7.1 și darea în exploatare a blocului de locuit (Vol.I, f.d.16).

În temeiul pct. 1 al Anexei nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale), executorul și-a asumat obligația să transmită în proprietate beneficiarului spațiile nelocative (debaralele) (Vol.I, f.d.19 verso).

Prin cererea de chemare în judecată depusă la 03 februarie 2017, SA „CONSAM”, de rând cu cerințele de anulare a acordurilor adiționale la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ: nr.7004 din 04 august 2010, nr.9819 din 17 octombrie 2011, nr.5349 din 18 martie 2010, nr.8684 din 07 iunie 2011, a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra spațiilor nelocative, 19 debarale, conform numerelor conform proiectului, după cum urmează: 1, 2, 3, 4, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, cu valoarea totală de 213355,33 de lei (sinecostul) (Vol.I, f.d.9-10).

La acest capitol, Colegiul menționează că respingând cerința dată, instanța de apel a reținut că în contextul prevederilor art. 321 alin.(2) Cod civil, dreptul de proprietate, în cazul bunurilor imobile se obține de la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Astfel, a conchis că, deși, blocul locativ vizat din str. xxxxxx, a fost recepționat final cu înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 783 din 30 noiembrie 2015 în Registrul bunurilor imobile la 19 mai 2016, apelantul SA „CONSAM” nu ar fi prezentat probe ce ar dovedi că spațiul nelocativ litigios (debaralele amplasate în subsolul blocului locativ) la care pretinde, ar fi fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, nici în calitate de construcții existente, nici în calitate de construcții viitoare.

În această ordine de idei, Colegiul precizează că extrasul Registrul bunurilor imobile prezentat de către SA „CONSAM” denotă că SA „CONSAM” în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului nelocativ (debarale), înregistrat sub nr.5571, din 24 iulie 2013, a notat în Registrul bunurilor imobile la 29 iulie 2013 în privința bunurilor imobile (debarale), după cum urmează: 1, 2, 3, 4, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28 (Vol.II, f.d.71-74).

Sub acest aspect, Colegiul conchide că instanța de apel urmează a supune aprecierii această circumstanță, în condițiile când instanța de apel a invocat lipsa înregistrării atât în calitate de construcții existente, cât și în calitate de construcții viitoare.

De altfel, instanța de apel urmează să stabilească dacă debaralele există în realitate, dacă au fost construite și dacă sunt consemnate în procesul verbal de dare în exploatare, deoarece în situația existenței cerințelor ce vizează bunurile imobile

(debaralele), instanța de judecată are obligația pozitivă de a stabili toate circumstanțele relevante, ca în final să se expună sub aspectul temeiniciei/netemeiniciei cerinței.

Or, instanța de apel face referire că însuși blocul locativ din str. xxxxxx, ar fi fost recepționat cu înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 783 din 30 noiembrie 2015 în Registrul bunurilor imobile la 19 mai 2016, însă acest proces-verbal de recepție finală la materialele cauzei lipsește.

Aici este de remarcat că în contextul prevederilor Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 285 din 23 mai 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente și a Anexei 2 la aceasta, procesul-verbal de recepție finală trebuie să conțină descrierea obiectului recomandat spre recepție, cum ar fi adresa poștală, destinația, construcțiile din care este compus, suprafața la sol, suprafața totală, numărul de etaje, conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, ca anexă a procesului-verbal.

Astfel, lipsa procesului-verbal de recepție finală nr. 783 din 30 noiembrie 2015 la materialele cauzei, denotă examinarea superficială a cauzei, or, procesul-verbal de recepție finală și certificatul despre rezultatele inspectării indică despre construcțiile componente ale bunului imobil.

Colegiul reiterează că la rejudecarea cauzei urmează a fi stabilite circumstanțele ce vizează existența debaralelor la care pretinde SA „CONSAM”.

Or, art. 130 Cod de procedură civilă obligă instanța judecătorească de a aprecia probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Concomitent urmează să ia în considerare că fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii. Astfel, în rezultatul aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Sub acest aspect, Colegiul reține argumentele reprezentantului recurentului SA „CONSAM” precum că instanța de apel contrar prevederilor art. 130 Cod de procedură civilă, nu a elucidat pe deplin circumstanțele cauzei și nu a examinat probele în ansamblul și interconexiunea lor, și nu s-a expus asupra admiterii unor probe în defavoarea altora.

La situația de fapt constatată, instanța de recurs conchide că întru soluționarea justă și multiaspectuală a diferendului dedus judecării, instanța de apel are obligația pozitivă de a stabili circumstanțele care au importanță pentru soluționarea speței, pentru a elimina discrepanța intervenită. Iar, la stabilirea unei ambiguități care trezește incertitudini cu privire la circumstanțele ce țin de fondul cauzei, urmează să întreprindă toate măsurile necesare întru elucidarea acestora, inclusiv prin obligarea părților implicate în proces de a prezenta probe suplimentare, ce ar aduce o lămurire asupra incertitudinilor ivite.

Concomitent Colegiul notează că legea procesuală civilă prezumă dreptul instanței de a se expune asupra inițiativelor în cadrul unui proces. În contextul dat, Colegiul citează prevederile art. 26 alin. (2) Cod de procedură civilă, conform cărora contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încât părțile și ceilalți

participanți la proces să aibă posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecării și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței.

În atare situație, având ca bază dispoziția art. 118 alin. (5) Cod de procedură civilă, care acordă instanței judecătorești (judecătorului) dreptul de a propune părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor, instanța, întru stabilirea unor fapte, urma să propună părților prezentarea înscrisurilor necesare în original sau în copii autentificate în modul stabilit.

Or, prezintă relevanță și folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, rezultând din specificul acestui și care presupune în sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe, pertinente și concludente a situației de fapt, or, concluzia instanței de apel este rezultatul examinării pripite și arbitrare a litigiului dedus judecării.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să verifice și circumstanțele cauzei în partea ce țin de argumentele invocate de recurenți, probele acestora în raport cu pretențiile reclamanților pe ambele acțiuni, obiecțiile părților oponente, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil, conform art. 6§1 CEDO. Procesul echitabil presupune asigurarea, garantarea și respectarea principiilor contradictorialității, egalității armelor în proces.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de ÎS „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, prin intermediul administratorului autorizat Oleg Bunescu și avocatului Viorel Chetrușcă și de SA „CONSAM”, prin intermediul avocatului Victor Panțiru și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/netemeiniciei atât a acțiunii inițiale, cât și cererii de chemare în judecată reconvențională, instanța de apel urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă.

În conformitate cu prevederile art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de Întreprinderea de Stat „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, prin intermediul administratorului autorizat Oleg Bunescu și avocatului Viorel Chetrușcă și de Societatea pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM”, prin intermediul avocatului Victor Panțiru.

Se casează decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM” împotriva Întreprinderii de Stat „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență, cu privire la anularea actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate și cererea de chemare reconvențională depusă de Întreprinderea de Stat „Serviciul Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, în proces de insolvență împotriva Societății pe Acțiuni de Construcții și Amenajări „CONSAM” cu privire la declararea valabilității acordurilor adiționale la contractele cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecători

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu