

DECIZIE

27 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă,
Tamara Chișca-Doneva,
Victor Burduh,
Nina Vascan,
Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de Bahmacenco Oleg și avocatul acestuia Sorochin Iuri,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Bahmacenco Oleg către SRL „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și Damian Alexandr privind recunoașterea valabilității contractului de investiții în construcție, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandr, obligarea pârâtului la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului, încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Bahmacenco Oleg, fiind menținută hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 18 iulie 2014, Bahmacenco Oleg s-a adresat la instanța de judecată cu o cerere împotriva SRL „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și Damian Alexandr privind recunoașterea valabilității contractului nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12.07.2011 a apartamentului nr. XX, nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, str. XXXXXX, 8, etajul 8, scara 4, blocul 1 al complexului locativ; recunoașterea dreptului de proprietate după reclamant asupra apartamentului menționat; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 08/01-606 din 24.12.2013, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandr; obligarea pârâtului la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului în sumă de 386784 euro; încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că, în baza contractului de investiții în construcții nr. 08/01-235 din 12.07.2011, SRL „Galsam-Service” a primit suma de 317435 lei, echivalentul a 19340 euro la ziua achitării. Conform contractului

nominalizat, SRL „Galsam-Service” s-a obligat să dea în exploatare complexul locativ de pe strada XXXXXX, 8, în aprilie 2012. Reclamantul a executat integral obligațiile față de SRL „Galsam-Service”, achitând suma de 317435 lei, echivalentul a 19340 euro, iar SRL „Galsam Service” nu și-a onorat obligațiunile de dare în exploatare la timp a blocului locativ.

Potrivit reclamantului, contractul de investiții nr. 08/01-606 din 24.12.2013, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandr, urmează a fi anulat, deoarece SRL „Galsam-Service” nu era în drept să încheie un contract de investiții în privința apartamentului nr. XX cu nr. cadastral XXXXXX din str. XXXXXX, 8, apartamentul nominalizat fiind deja înstrăinat lui Bahmacenco Oleg în baza contractului de investiții în construcții nr. 08/01-235 din 12.07.2011, contractul nefiind anulat sau reziliat. Prețul contractului a constituit 405 euro pentru un metru pătrat. Rezilierea contractului dintre reclamant și pârâtul SRL „Galsam-Service” a avut loc după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre pârâți. Acest ultim contract este unul fictiv, având drept scop deposedarea reclamantului de apartament.

Astfel, reclamantul a efectuat toate achitățile în perioada de timp stipulată în contract, iar suma de 10% nu a fost achitată de către reclamant deoarece nu au survenit circumstanțele, după survenirea cărora urma să achite suma respectivă. Costul metrajului suplimentar urma a fi achitat după darea în exploatare a blocului locativ.

La 20 decembrie 2013, reclamantul și pârâtul SRL „Galsam-Service” au semnat un act de constatare a neajunsurilor din imobilul contractat, însă pârâtul nu a înlăturat neajunsurile indicate în acel act. Mai mult, reclamantul a indicat că SRL „Galsam-Service” nu a avut temei pentru rezilierea contractului.

Prin cererea de chemare în judecată înaintată, reclamantul a solicitat recunoașterea valabilității contractului nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12.07.2011 a apartamentului nr. XX, nr. cadastral 010031229201037, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, str. XXXXXX, 8, etajul 8, scara 4, blocul 1 al complexului locativ; recunoașterea dreptului de proprietate după reclamant asupra apartamentului nr. XX, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, str. XXXXXX, 8, etajul 8, scara 4, blocul 1 al complexului locativ; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 08/01-606 din 24.12.2013, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandr; obligarea pârâtului la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului în sumă de 386784 euro; încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 18 august 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Bahmacenco Oleg ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 18 februarie 2016 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de reprezentantul apelantului Bahmacenco Oleg, avocatul Pavlov Victor, fiind casată hotărârea din 18 august 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, cu trimiterea cauzei la rejudecare conform competenței jurisdicționale la Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău.

Prin hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Bahmacenco Oleg împotriva SRL „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și a lui Damian Alexandr, privind recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de

proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și încasarea penalității, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Bahmacenco Oleg, fiind menținută hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a conchis că, reieșind din specificul litigiului și circumstanțele de fapt și de drept, se constată a fi necesar de a stabili dacă contractul a cărui valabilitate este solicitată a fi recunoscută nu este lovit de nulitate absolută, deoarece nu poate fi declarat valabil un contract lovit de nulitate absolută. În cazul existenței unei nulități absolute, nu mai este relevant dacă a fost sau nu respectată procedura de reziliere sau rezoluțiune, fiindcă oricum acest contract nu mai poate fi declarat valabil.

La caz, Colegiul civil a reținut că reclamantul nu a făcut proba că contractul dintre Bahmacenco Oleg și SRL „Galsam-Service” a fost notificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Din contra, contractul respectiv, are forma unui simplu înscris, nefiind autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Astfel, contractul dat este lovit de nulitate absolută. Nici un contract nu poate fi recunoscut valabil atât timp, cât este lovit de nulitate absolută.

Invocând dezacordul cu decizia instanței de apel, Bahmacenco Oleg și avocatul acestuia Sorochin Iuri, la 10 aprilie 2018 au declarat recurs nemotivat, iar la 13 aprilie 2018 – recurs motivat, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, precum și casarea hotărârii din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, cu emiterea unei decizii prin care să fie admise integral pretențiile formulate de Bahmacenco Oleg în cererea sa de chemare în judecată.

În motivarea recursului, a indicat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.

La 21 aprilie 2018, Bahmacenco Oleg și avocatul acestuia Sorochin Iuri, au depus o cerere privind asigurarea acțiunii. Dat fiind faptul că instanța de recurs nu are competența de a examina o astfel de pretenție, cererea menționată va fi lăsată fără examinare.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei rezultă că, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 17 ianuarie 2018 și expediată în adresa părților la 19 februarie 2018 (f.d 102, vol. II), însă la materialele cauzei nu există dovezi privind recepționarea acesteia de către părți. Astfel, având în vedere că recursul declarat împotriva deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost depus la 10 aprilie 2018, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acestea se consideră declarate în termen.

Prin încheierea din 30 mai 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Bahmacenco Oleg și avocatul acestuia Sorochin Iuri, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din 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 din Codul 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 recursul declarat de Bahmacenco Oleg și avocatul acestuia Sorochin Iuri, și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din 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 cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată, dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (3) din Codul de procedură civilă, în urma examinării recursului, instanța de recurs emite o decizie care rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se consideră a fi emisă din momentul plasării acesteia pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.

Examinând materialele cauzei, Colegiul constată că instanța de apel a examinat cererea de apel superficial, fără să dea o apreciere tuturor circumstanțelor cauzei, precum și probelor anexate la materialele cauzei, care sunt importante pentru soluționarea justă a litigiului, precum și a interpretat eronat normele de drept material și procedural.

În contextul prevederilor art. 373 din Codul de procedură civilă, instanța de apel era obligată în limitele apelului să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, să aprecieze probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Instanța de recurs constată că, la 12 iulie 2011, între SRL „Galsam- Service” și Bahmacenco Oleg a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 08/01-235. Conform contractului nominalizat, Bahmacenco Oleg a investit în construcția apartamentului cu o odaie, cu suprafața de 47,75 m.p., achitând la 22 iulie 2011, 90% din prețul stabilit în sumă de 317 435 lei. Conform contractului nominalizat, SRL „Galsam-Service” s-a obligat să dea complexul locativ de pe strada XXXXXX, 8, în exploatare în aprilie 2012.

Prin scrisoarea nr. 51-GS din 22 iunie 2012, lui Bahmacenco Oleg i s-a adus la cunoștință că suprafața apartamentului contractat constituie 51,9 m.p., și nu 47,75 m.p. cum a fost stabilit inițial, comunicându-i-se despre necesitatea achitării suplimentar a sumei de 1 680 euro. La 26 iunie 2012, Bahmacenco Oleg a depus o cerere adresată pârâtului, prin care a solicitat ca să achite suma de 1 680 euro la primirea cheilor.

La 23 decembrie 2013, Bahmacenco Oleg a înaintat către SRL „Galsam-Service” o pretenție în care a solicitat să-i fie achitat prejudiciul în sumă de 500.000 lei și penalitatea în mărime de 10% pentru fiecare zi de întârziere din suma de 21 488 euro.

Procesul-verbal nr. 54 al Adunării generale extraordinare a asociațiilor SRL „Galsam-Service” din 24 decembrie 2013 denotă că, în legătură cu refuzul lui Bahmacenco Oleg de a achita suma de 4 015 euro, ce constituie restanța până la 100% din costul apartamentului, s-a hotărât rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XX din str. XXXXXX, 8, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Bahmacenco Oleg, în legătură cu neexecutarea condițiilor contractuale. De asemenea, s-a hotărât restituirea în contul lui Bahmacenco Oleg a sumei investite în mărime de 317 435 lei.

Prin ordinul nr. XX2-G/S din 24 decembrie 2013, emis de directorul SRL „Galsam Service”, s-a ordonat rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XX din str. XXXXXX, 8, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Bahmacenco Oleg.

La 30 decembrie 2013, prin scrisoarea nr.500-G/S, SRL „Galsam-Service” a dat răspuns la pretenția înaintată la data de 23 decembrie 2013 de către Bahmacenco Oleg și i-a comunicat ultimului despre rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12.07.2011, a apartamentului nr. XX din str. XXXXXX, 8, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Bahmacenco Oleg, cu restituirea în beneficiului ultimului a mijloacelor financiare investite.

La 24 decembrie 2013, SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandru au încheiat contractul de investiții nr. 08/01-606 a apartamentului nr. XX cu nr. cadastral XXXXX, din str. XXXXXX, 8.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a respins cererea de chemare în judecată a lui Bahmacenco Oleg. Prin decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Bahmacenco Oleg, fiind menținută hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

Colegiul precizează că soluția adoptată de către instanța de apel este nemotivată, deoarece din textul acesteia nu se reliefează o motivare amplă asupra tuturor motivelor expuse de către participanții la proces în prezenta acțiune, precum și nu sunt apreciate toate probele importante pentru soluționarea cauzei. Or, în conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel incorect a constatat și elucidat circumstanțele cauzei și probele prezentate în cest sens, limitându-se doar la aspectele constatate de către instanța de fond.

Instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre soluționare.

Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, 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 (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, ceea ce, în speță, lipsește. Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Astfel, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

Ca urmare, instanța de recurs este în imposibilitate de a da o apreciere corectă și justă cazului supus judecării în condițiile când instanța de apel și prima instanță nu au dat o apreciere corespunzătoare probelor prezentate de către participanții la proces, interpretând eronat normele aplicabile speței.

Or, potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

Pornind de la faptul că, instanța de apel, în justificarea soluției sale de respingere a acțiunii invocă, prin prisma prevederilor art. 213 alin. (2) Cod civil și art. 40⁶ alin. (1) și alin (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, faptul precum că contractul încheiat între recurent și SRL „Galsam-Service”, are forma unui simplu înscris, nefiind autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile și, astfel, nu există un temei legal de recunoaștere a valabilității unui act juridic inexistent, Colegiul constată că, în speță, instanța de apel nu a determinat corect temeiul juridic al cererii de chemare în judecată, nu a constatat esența încălcării drepturilor, libertăților sau a intereselor legitime ale recurrentului, nu a determinat natura juridică a pretențiilor lui și nu a elucidat circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei.

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

În sensul normei citate, instanțele judecătorești sunt abilitate prin lege de a declara valabilitatea parțială sau totală a actului juridic pentru care se cere forma autentică, cu condiția ca circumstanțele cauzei să indice direct la faptul că: - una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic respectiv; - cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială; - actul nu conține elemente care contravin legii.

Tratând din perspectiva normelor de drept aplicabile litigiului, Colegiul consideră eronate concluziile instanței de apel, prin care aceasta susține că nu există nici un temei legal de a recunoaște valabilitatea unor acte juridice în situația în care părțile nu au autentificat notarial și nu au înregistrat în Registrul bunurilor imobile contractul nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12.07.2011 a apartamentului nr. XX, nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, str. XXXXXX, 8, etajul 8, scara 4, blocul 1 al complexului locativ, și respectiv litigiului nu-i sunt aplicabile prevederile art. 213 alin. (2) Cod civil, ținând cont de faptul că părțile nu au respectat nici condițiile de încheiere a contractelor, impuse de art. 40⁶ alin. (1) și alin (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998.

Față de aceste concluzii ale instanței de apel, Colegiul reține următoarele. Conform art. 40⁶ alin. (1) și alin (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

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

Din conținutul acestor prevederi rezultă că contractele, prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, urmează a fi autentificate notarial și înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

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

Prin urmare, prin prisma acestei norme, se deduce că contractul nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12.07.2011 urma să fie perfectat în modul stabilit de lege. Or, nu poate fi imputat recurentului faptul că nu a fost respectată forma de perfectare a contractului, în condițiile în care însăși prevederile legale stabilesc că responsabilă de înregistrarea contractului privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale este partea care asigură construcția bunului imobil, iar circumstanțele cauzei confirmă cu certitudine despre eschivarea nejustificată a intimatului de la autentificarea contractului și înregistrarea acestuia la oficiul cadastral.

Astfel, se atestă o interpretare eronată a normelor citate prin formularea concluziei de către instanța de apel, potrivit căreia, dacă contractul nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12.07.2011 ar fi fost autentificat notarial, atunci

acesta ar constitui o condiție pentru declararea valabilității contractului, or, faptul autentificării și înregistrării acestuia în modul convenit, nu ar fi generat nașterea prezentului litigiu.

Reieșind din cele menționate, instanța de apel urma să se expună și asupra legalității și corectitudinii procedurii de reziliere a contractului nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12.07.2011 – pretenție invocată de reclamant în cererea de chemare în judecată. Or, potrivit pct. 2.3.1 al contractului menționat, Executorul are dreptul să rezilieze unilateral prezentul contract în cazul nerespectării de către Investitor a obligațiilor prevăzute la pct. 2.2., preîntâmpinându-l în scris nu mai târziu decât cu 10 zile înainte de data rezilierii.

Potrivit materialelor cauzei, prin ordinul nr. XX2-G/S din 24 decembrie 2013, emis de directorul SRL „Galsam Service”, s-a ordonat rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XX din str. XXXXXX, 8, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Bahmacenco Oleg. La 30 decembrie 2013, prin scrisoarea nr.500-G/S, SRL „Galsam-Service” i-a comunicat lui Bahmacenco Oleg despre rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12.07.2011, a apartamentului nr. XX din str. XXXXXX, 8, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Bahmacenco Oleg, cu restituirea în beneficiului ultimului a mijloacelor financiare investite. Astfel, nerespectând prevederile pct. 2.3.1 al contractului și ale art. 748 din Codul civil, SRL „Galsam Service” a reziliat contractul fără a acorda recurentului o perioadă de grație, circumstanță care a rămas fără apreciere juridică din partea instanțelor inferioare în cadrul examinării prezentului litigiu.

Drept motiv al rezilierii unilaterale a contractului, în ordinul nr. XX2-G/S din 24 decembrie 2013, emis de directorul SRL „Galsam Service”, a fost indicat faptul că Bahmacenco Oleg refuză să achite suma de 4015 euro, ce constituie restanța până la 100% din costul apartamentului, fapt care contravine în totalitate înscrisurilor anexate la materialele cauzei, or, potrivit contractului achitarea urma a fi efectuată în 2 tranșe: 1 tranșă – 90 % din costul apartamentului, cu achitarea până la data de 22.07.2011, 2 tranșă – 10% din sumă, cu achitarea timp de 5 zile după semnarea actului de predare-primire a apartamentului, fiind constatat faptul că recurentul și-a executat obligațiile contractuale. Suplimentar, prin cererea din 16 iunie 2012, adresată către SRL „Galsam Service”, Bahmacenco Oleg a solicitat să i se permită să achite diferența de preț, creată în urma constatării faptului că suprafața apartamentului este mai mare decât cea prevăzută în contract, odată cu primirea cheilor apartamentului, cerere care a fost avizată de directorul general al companiei – Ichim Eugeniu, în așa mod, fiindu-i permisă recurentului achitarea ulterioară. Această circumstanță nu a fost examinată de către instanțele inferioare, precum și obligația intimatului de a reîntoarce recurentului suma investită, or, rezilierea contractului are ca efect restituirea prestațiilor executate, prin prisma prevederilor art. 738 din Codul civil.

De asemenea, instanța de apel a constatat că după rezilierea unilaterală de către SRL „Galsam Service” a contractului investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12.07.2011, încheiat între SRL „Galsam Service” și recurent, SRL „Galsam Service” și Damian Alexandru au încheiat contractul de investiții nr. 08/01-606 din 24.12.2013, a apartamentului nr. XX cu nr. cadastral XXXXXX, din str. XXXXXX, 8. Instanța de recurs apreciază critic această constatare, deoarece ordinul nr. XX2-G/S din 24 decembrie 2013, emis de directorul SRL „Galsam Service” și

contractul nr. 08/01-606 din 24 decembrie 2013 încheiat cu Damian Alexandru, au fost întocmite în aceeași zi și din înscrisurile anexate la materialele cauzei nu este posibil de stabilit ordinea întocmirii acestora.

Mai mult, circumstanțele descrise mai sus, precum și lipsa probelor care să certifice achitarea costului investiției de către Damian Alexandru, atitudinea diferențiată a SRL „Galsam Service” față de Damian Alexandru în coraport cu recurentul în ceea ce ține de autentificarea și înregistrarea la organul cadastral al contractului încheiat cu Damian Alexandru, pun la îndoială buna-credință atât a companiei de construcție, cât și a beneficiarului Damian Alexandru. Aceste circumstanțe urmează a fi stabilite cu certitudine de către instanța de apel și prin prisma verificării faptului dacă Damian Alexandru a purces la apărarea dreptului său de proprietate în cadrul procesului de insolabilitate al SRL „Galsam Service”, constatat prin hotărârea din 20 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, prin înaintarea unei solicitări de a fi inclus în tabelul creanțelor.

Astfel, reieșind din cele expuse, instanța de apel nu a evidențiat probele obiective, veridice, pertinente și admisibile, care să confirme temeinicia/netemeinicia pretențiilor formulate de Bahmacenco Oleg în prezenta cauză. Respectiv, instanța de recurs este în imposibilitate de a verifica corectitudinea aplicării de către instanța de apel a cadrului legal, în condițiile când aceasta nu a constatat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, precum și nu a definitivat probatoriul prezentat în acest sens.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel urma să constate și elucideze pe deplin circumstanțele cauzei și probele prezentate în acest sens, să le examineze și să le dea o apreciere în cumul, reflectând în decizie motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de celelalte, așa cum prevede alin. (4) al art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite prezenta cauză civilă spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală, reieșind din toate circumstanțele reale și esențiale ale pricinii. De asemenea, instanța urmează să indice cu suficientă claritate motivele pentru care acceptă sau respinge probele prezentate de către participanții la proces, dându-le o apreciere corespunzătoare.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din 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 Bahmacenco Oleg și avocatul acestuia Sorochin Iuri.

Se casează decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Bahmacenco Oleg către SRL

„Galsam-Service”, în proces de insolvență, și Damian Alexandr privind recunoașterea valabilității contractului de investiții în construcție, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandr, obligarea pârâtului la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului, încasarea cheltuielilor de judecată, și se remite pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Judecătorii

Valeriu Doagă,

Tamara Chișca-Doneva,

Victor Burduh,

Nina Vascan,

Svetlana Filincova