

Dosarul nr. 2ra-782/18

prima instanță: Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău (Iu. Potînga)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (E. Palanciuc, I. Țurcan, N. Vascan)

DECIZIE

11 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Oleg Sternioală
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Victor Burduh
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Întreprinderea Individuală „Cotruța Leonid”,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Iulia
împotriva Întreprinderii Individuale „Cotruța Leonid” cu privire la rezoluțiunea
contractului, încasarea sumei achitate în bază de contract, încasarea penalității și a
dobânzii de întârziere, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de
judecată,

împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău prin care
a fost admis apelul declarat de Guțu Iulia, a fost casată hotărîrea din 30 martie
2016 a Judecătoriai Râșcani, mun. Chișinău cu emiterea unei noi hotărîri, prin care
acțiunea a fost admisă parțial,

c o n s t a t ă:

La 15 octombrie 2014 Guțu Iulia a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Întreprinderii Individuale „Cotruța Leonid”, solicitând rezoluțiunea
contractului nr.5 din 06.09.2010 cu privire la investirea capitalului în construcție și
obținerea dreptului de proprietate, încasarea sumei achitate în baza contractului în
mărime de 40 000 de euro, a penalității în mărime de 4 562,5 euro, a dobânzii de
întârziere în mărime de 12137,48 de euro, repararea prejudiciului moral în mărime
de 10 000 de lei și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 18 000 de lei.

În motivarea acțiunii reclamanta Guțu Iulia a indicat că la 06 septembrie 2010
a încheiat cu ÎI „Cotruța Leonid” contractul cu privire la investirea capitalului în
construcție și obținerea dreptului de proprietate, conform căruia pârâtul s-a obligat
să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietatea sa
un apartament cu două camere în două nivele cu suprafața totală de 81,39 de m.p.
contra prețului de 50 000 de euro, care urma a fi achitat în trei tranșe.

La semnarea contractului a achitat suma de 40 000 de euro.

A mai indicat reclamanta că apartamentul urma a fi transmis în proprietate în
semestrul patru al anului 2010, însă pârâtul nu și-a onorat obligațiile contractuale
și nu a finisat construcția apartamentului în termenii stipulați în contract. Abia la
data de 21 decembrie 2012 părțile au semnat actul de predare-primire. La
momentul semnării acestui act, apartamentul nu era în stare bună, iar pârâtul s-a

obligat să înlăture toate neajunsurile. Însă, nici în termenul nou pârâatul ÎI ”Cotruța Leonid” nu a înlăturat neajunsurile.

Prin hotărârea din 30 martie 2016 a Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău acțiunea a fost respinsă.

Guțu Iulia a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Guțu Iulia, a fost casată hotărârea primei instanțe cu emitere unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost admisă în parte; s-a rezoluționat contractul de investiții nr. 5 din 06.09.2010 încheiat între ÎI „Cotruța Leonid” și Guțu Iulia cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate; s-a încasat de la ÎI „Cotruța Leonid” în beneficiul Iuliei Guțu suma de 40000 de euro achitată cu titlu de investiție, suma de 3600 de euro cu titlul de penalitate, suma de 12 137, 48 de euro cu titlul de dobândă de întârziere pentru perioada 01.06.2011-01.12.2011 și suma de 10 000 de lei cu titlu de prejudiciu moral; în rest, pretențiile privind încasarea penalității în sumă de 962,50 de euro au fost respinse.

La 29 ianuarie 2018, în termenul prevăzut de lege, ÎI „Cotruța Leonid” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea ei și menținerea hotărârii primei instanțe, precum și încasarea cheltuielilor de judecare a recursului.

În motivarea recursului a invocat aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, aprecierea arbitrară a probelor.

În acest sens, a menționat că înscrisul din 29.03.2013 nu corespunde și nu poate fi interpretat ca o notificare de reziliere, care după cum a constatat eronat instanța de apel ar fi reflectat intenția de rezoluțiune a contractului de către intimată, care trebuie să fie expresă, certă și neechivocă, ceea ce din înscrisul reținut arbitrar de instanța de apel nu rezultă. Lipsa intenției de rezoluțiune a contractului este confirmată și contrazisă de comportamentul și acțiunile intimății.

A remarcat că la recepția imobilului, contrar prevederilor pct. 7.2 și anexei nr. 2 din contract, prețul acestuia nu a fost achitat integral, intimata fiind în întârziere, iar reprezentantul acesteia nu a înaintat și nici nu avea temei de a înainta anumite obiecții cu privire la termenii de transmitere a bunului imobil în posesie.

A menționat că conform prevederilor pct. 7.1 al contractului de investiții nr. 5 din 06 septembrie 2010, transmiterea imobilului se efectuează în baza actelor de primire-predare. Reieșind din prevederile pct. 7.2 al contractului de investiții, transmiterea bunului imobil beneficiarului poate avea loc după finalizarea lucrărilor și doar după achitarea totală de către beneficiar a prețului imobilului. Prin urmare, intimata nu poate pretinde transmiterea cu întârziere a bunului imobil și respectiv încasarea penalității și dobânzii de întârziere peste termenul de prescripție extinctivă, în situația în care transmiterea imobilului poate avea loc doar după achitarea integrală a prețului acestuia, fapt care nu a avut loc.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 432 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

Materialele dosarului atestă că la 06 septembrie 2010 Întreprinderea Individuală „Cotruța Leonid” - în persoana directorului Cotruța Leonid (executor) și Guțu Iulia (beneficiar), au încheiat contractul nr. 5 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate.

Conform pct. 2.1 al contractului, executorul își asumă obligația să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil, conform anexei nr. 1 la contract, apartament cu 2 camere, în 2 nivele cu suprafața totală de 81,39 de m.p., nr. 20, etajul 5 cu amplasarea conform planului general al proiectului „Bloc locativ de tip „garsoniere” din str. Ceucari nr. 9/1, iar beneficiarul se obligă să achite construirea imobilului, conform anexei nr. 2 și să-l recepționeze.

Conform anexei nr. 2 la contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcție, în conformitate cu prevederile contractului, părțile au stabilit că costul total al apartamentului indicat în anexa nr. 1 constituie 50 000 de euro (614 euro pentru 1 m.p.). Achitarea se va efectua conform graficului, în trei etape. Potrivit acestuia, prima etapă de achitare constituie suma de 40 000 de euro. Suma de 40 000 de euro a fost achitată de beneficiar, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare nr. 1/9 din 07.09.2010. Sumele prevăzute pentru celelalte etape a câte 5000 de euro nu au fost achitate la termenele fixate -15.12.2010 și 15.03.2011.

Prin pct. 3 al anexei nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcție, executorul se obligă să transmită apartamentul beneficiarului în posesia și folosință conform actului de primire- predare în semestru IV al anului 2010, cu condiția respectării de către beneficiar al graficului de achitare. Iar, prin pct. 4 executorul s-a obligat să execute darea în exploatare a blocului în semestrul I al anului 2011.

În baza actului de primire- predare din 21.12.2012, subsemnații Leonid Cotruța - directorul „Cotruța Leonid” și Cornescu Viorel - care acționa în baza procurii în numele beneficiarului, au confirmat executarea lucrărilor conform prevederilor stipulate în contractul nr. 5 din 06.09.2010 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate asupra ap. 20 din blocul locativ din str. Ceucari nr. 9/1, menționând că lucrările sunt executate conform proiectului și în conformitate cu cerințele prevăzute de normativele în construcții locative.

Concomitent, prin actul de predare-primire, executorul s-a obligat să înlăture neajunsurile depistate la moment (montarea ușii din metal la intrare cu deschidere în afară-dreapta și executarea lucrărilor de finisare a tencuielii la geamuri și de montare a plăcilor de teracotă pe scara inferioară) (f.d. 46).

La 15.10.2014, invocând motivul neexecutării obligațiunilor contractuale, cât și încălcarea termenelor de transmitere în posesie și folosință a apartamentului

pentru finisare, încălcarea termenelor de dare în exploatare a blocului, Guțu Iulia s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎI „Cotruță Leonid,” prin care a solicitat rezoluțiunea contractului nr. 5 din 06.09.2010 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate, încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a sumei contractuale achitate în valoare de 40 000 de euro, a penalității în mărime de 4562, 5 euro, a dobânzii de întârziere în mărime de 12 137, 48 de euro, a prejudiciului moral în sumă de 10 000 de lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 18 000 de lei.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei pricini, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, invocând lipsa notificării debitorului printr-o declarație scrisă față de pârât privind rezoluțiunea contractului și neacordarea unui termen de garanție pentru executarea obligațiilor asumate prin contractul de investiții menționat.

Instanța de apel, însă, a admis apelul declarat de Guțu Iulia, a casat hotărârea primei instanțe și a emis o hotărâre nouă de admitere a acțiunii, considerând că rezoluțiunea contractului a survenit din motivul neexecutării obligațiilor contractuale și încălcării termenelor de finisare a lucrărilor de construcție.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind eronate concluziile instanței de apel, din următoarele considerente.

Conform art. 735 Cod civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Conform art. 737 Cod civil, rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. Dacă prestația este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Conform art. 741 Cod civil, dacă părțile nu s-au înțeles în privința unui termen de rezoluțiune a contractului, celui îndreptățit i se poate stabili de către cealaltă parte un termen rezonabil pentru rezoluțiune. Dacă nu exercită acest drept până la expirarea termenului, creditorul poate rezolvi contractul numai la expirarea fără rezultat a unui termen de grație rezonabil, stabilit de el, sau după o somație rămasă fără efect.

Din esența normelor de drept citate rezultă că dreptul părții de a desființa contractul se exercită printr-o declarație scrisă adresată celeilalte părți. Creditorul poate declara rezoluțiunea contractului doar în cazul în care va notifica debitorul despre neexecutare și va acorda acestuia un termen suplimentar.

Deci, reclamanta urma să notifice debitorul ÎI „Cotruță Leonid” și să-i stabilească un termen de grație rezonabil pentru executarea obligațiilor contractuale. Materialele dosarului, însă, atestă că reclamanta nu a respectat procedura prevăzută de lege pentru rezoluțiunea contractului, or aceasta nu a înaintat debitorului declarație privind rezoluțiunea contractului și nici nu i-a acordat un termen de grație pentru executarea obligațiilor asumate prin contractul de investiții.

Raportând la caz prevederile enunțate, Colegiul apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe de respingere a pretenției privind rezoluțiunea

contractului nr.5 din 06.09.2010 cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate.

Sunt apreciate critic de instanța de recurs susținerile instanței de apel în favoarea admiterii acțiunii, precum că Guțu Iulia și-a realizat dreptul de a desființa contractul, expediind în adresa ÎI „Cotruța Leonid” reclamația din 29 martie 2013, prin care, după cum menționează instanța de apel, și-ar fi exprimat intenția la rezoluțiunea contractului, în cazul neînălăturării neajunsurilor până la data de 01 aprilie 2013 (f.d. 120).

Însă, din conținutul reclamației menționate rezultă că Guțu Iulia a înaintat o propunere către ÎI „Cotruța Leonid” de soluționare prealabilă a litigiului. Prin reclamație, invocând încălcarea termenelor de dare în exploatare a imobilului de către întreprindere, Guțu Iulia înaintează două soluții către cealaltă parte și anume: reducerea prețului la apartament sau achitarea penalității de către întreprindere, în speranța acceptării uneia dintre ele, fără a aborda litigiul în instanța de judecată cu rezoluțiunea contractului pentru a duce la bun sfârșit construcția.

Instanța de recurs consideră că reclamația din 29 martie 2013 nu corespunde și nici nu poate fi interpretată ca o notificare de rezoluțiune, deoarece din conținutul acesteia nu rezultă intenția de rezoluțiune a contractului de către intimată care trebuie să fie certă și neechivocă, precum și faptul că prin ea Guțu Iulia nu oferă un termen suplimentar celeilalte părți pentru executarea obligațiilor asumate prin contractul de investiții.

Lipsa intenției de rezoluțiune a contractului este confirmată prin comportamentul și acțiunile intimatei și reprezentantul ei. În acest sens, este de remarcat că anterior, la 21.12.2012 intimata, prin reprezentantul său Cornescu Viorel, a confirmat executarea lucrărilor conform prevederilor stipulate în contractul cu privire la investirea capitalului în construcție. Este de menționat că la semnarea actului de primire-predare, contrar prevederilor pct. 7.2 și anexei nr. 2 din contract, prețul apartamentului nu a fost achitat integral, intimata fiind în întârziere, iar reprezentantul acestuia nu a formulat și nici nu avea temei de a formula careva obiecții cu privire la termenii de transmitere a bunului imobil în posesie. Mai mult ca atât, nu și-a rezervat și dreptul de a pretinde penalități la primirea executării în sensul art. 626 alin. (3) Cod civil, conform căruia în cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

Conform prevederilor pct. 7.1 al contractului de investiții nr. 5 din 06 septembrie 2010, transmiterea imobilului se efectuează în baza actelor de primire-predare. Reieșind din prevederile pct. 7.2 al contractului de investiții transmiterea bunului imobil beneficiarului poate avea loc după finalizarea lucrărilor și doar după achitarea totală de către beneficiar a prețului imobilului. Prin urmare, intimata nu poate pretinde transmiterea cu întârziere a bunului imobil și respectiv încasarea penalității și dobânzii de întârziere peste termenul de prescripție extinctivă și în situația în care transmiterea imobilului poate avea loc doar după achitarea integrală a prețului acestuia, fapt care nu a avut loc. Cu toate acestea, executorul ÎI „Cotruța Leonid” la 21 decembrie 2012 a transmis prin actul de predare-primire imobilul reprezentantului beneficiarului, care a formulat doar câteva obiecții

nesemnificative cu privire la montarea ușii din metal la intrare, executarea lucrărilor de finisare a tencuielii la geamuri și de montare a plăcilor de teracotă pe scara interioară, fapt care a fost acceptat de părți. Acestea, însă, nu pot fi calificate ca o neexecutare esențială a condițiilor contractuale.

Totodată, decizia instanței de apel privind dispunerea rezoluțiunii este contrară normelor de drept material, or contrar art. 737 alin (1) Cod civil, deși rezoluțiunea operează prin declarație scrisă, intimată a solicitat instanței să o dispună în lipsa declarației. Instanța nu avea competență să dispună rezoluțiunea, or conform legii, aceasta operează prin declarație scrisă a părții către cealaltă parte.

Ca urmare a celor menționate, în conexiunea celor relatate, se atestă temeinicia recursului declarat și ilegalitatea deciziei instanței de apel, fapt ce impune casarea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe.

Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Prin ordinul de plată nr. 4 din 29 ianuarie 2018 (f.d. 1, vol. I) se confirmă faptul achitării taxei de stat de către ÎI „Cotruța Leonid” pentru examinarea cererii de recurs în sumă de 12500 de lei.

Prin urmare, de la Guțu Iulia urmează a fi încasat în beneficiul ÎI „Cotruța Leonid” suma de 12 500 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Întreprinderea Individuală „Cotruța Leonid”.

Se casează decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 30 martie 2016 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Iulia împotriva Întreprinderii Individuale „Cotruța Leonid” cu privire la rezoluțiunea contractului investițional privind construcția imobilului, încasarea sumei achitate în baza de contract, încasarea penalității de întârziere, a dobânzii de întârziere, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Guțu Iulia în beneficiul Întreprinderii Individuale „Cotruța Leonid” suma de 12 500 (douăsprezece mii cinci sute) de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

judecătoria

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Victor Burduh
Iurie Bejenaru