

dosarul nr. 2ra-2056/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud. O. Cojocaru)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: I. Muruianu, V. Sîrbu, N. Budăi)

Î N C H E I E R E

28 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Nina Vascan
Tamara Chișca-Doneva

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Hollman Construct”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Livia Nistrean împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Hollman Construct” cu privire la încasarea dublei arvune și a penalităților,

împotriva deciziei din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Livia Nistrean, s-a casat hotărârea din 24 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a fost admisă parțial,

c o n s t a t ă:

La 11 noiembrie 2016, Nistrean Livia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Hollman Construct” solicitând încasarea de la SRL ”Hollman Construct” a dublei arvuni în mărime de 2 000 de euro, conform art. 633 alin. (1) Cod civil, achitate în temeiul contractului de rezervare nr. 22/09-RD din 22 septembrie 2015, încasarea penalităților în mărime de 35 800 de euro, conform art. 32 alin. (2) al Legii privind protecția consumatorilor, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 2-4, vol. I).

În motivarea acțiunii a indicat că, la 22 septembrie 2015 a încheiat contractul de rezerve nr. 22/09-RD cu SRL „Hollman Construct”, prin care părțile s-au obligat să încheie până la 7 octombrie 2015, contractul de investiție în construcția complexului rezidențial din str. XXXX, având ca obiect apartamentul nr. XXXX, etajul 10, cu suprafața totală de 85,10 m2.

A comunicat că, la data semnării contractului de rezerve, a achitat companiei arvuna în mărime de 1 000 de euro, după cum prevedea pct. 2.2 al contractului, în scopul garantării încheierii contractului de investiție, fapt confirmat prin chitanța din 22 septembrie 2015, iar conform pct. 1.3 al contractului de rezervare, s-a obligat până la 7 octombrie 2015 să se prezinte la sediul pârâtului pentru semnarea contractului de investiții.

Reclamanta a susținut că, prin prisma reglementării obligației de autentificare obligatorii a unor asemenea categorii de contracte, sub sancțiunea nulității, la 5

octombrie 2015 a solicitat SRL „Hollman Construct”, prin intermediul poștei electronice, de a se prezenta la sediul notarului public Ala Reșetnicov, din mun. Chișinău, str. București 90, pentru semnarea contractului de investiție a capitalului privat în construcția bunului imobil locativ.

A afirmat că, a fixat și o programare la notar în vederea încheierii și autentificării contractului de investiție a capitalului privat în construcția bunului imobil locativ și totodată a expediat modelul acestuia, pe adresa electronică a notarului, iar ulterior la 5 octombrie 2015, reprezentantul SRL „Hollman Construct”, Gundiuc Cristian a confirmat recepționarea mesajului, menționând totodată că este o cerere deosebită.

Având în vedere că, la 6 octombrie 2015, la sediul notarului public Ala Reșetnicov, reprezentantul pârâtului a prezentat un contract tipizat, diferit de contractul de investiție inițial și în care reclamanta a constatat mai multe clauze abuzive, nefavorabile investitorului, părțile au convenit la o amânare de o zi, termen în care SRL „Hollman Construct” urma să excludă clauzele abuzive din contractul de investiție, cu ulterioara autentificare notarială.

A remarcat că, la 7 octombrie 2015, a expediat pe adresa electronică, obiecțiile referitor la contractul de investiții tipizat, și anume, indicarea în contract că a fost achitată arvuna de 1 000 de euro, conform contractului de rezervare; termenul de dare în exploatare a blocului; termenul de predare în proprietate; indicarea penalității echivalente (0,2%), în cazul încălcării termenelor de recepție-finală și transmitere în proprietate; dreptul de a cesiona fără acordul executorului; achitarea după înregistrarea la OCT Chișinău; nu au fost indicate termenele de garanție; modalitatea de înlăturare a neajunsurilor; urmau a fi efectuate modificări la condițiile de reziliere a contractului, și anume, că investitorul are dreptul să rezilieze cu un preaviz, înainte de data rezilierii, cu 15 zile lucrătoare, cu restituirea mijloacelor în termen de 5 zile din data rezilierii; nu au fost excluse punctele 6.3, 6.11 și 6.12; modalitatea de calculare a suprafeței apartamentului și referitor la obligația de transmitere către asociație, cazangeria centrală.

La fel, reclamanta a indicat că, în urma obiecțiilor expediate, a recepționat răspunsul de la SRL „Hollman Construct”, prin care a fost informată că, prețul pentru agentul termic nu va fi mai mare decât prețul mediu în oraș.

În astfel de condiții, la 7 octombrie 2015, a expediat pe adresa electronică a pârâtului o cerere de soluționare pe cale amiabilă a litigiului, prin care a solicitat rezilierea contractului de rezervare și restituirea sumei de 1 000 de euro achitate ca arvună.

La 9 octombrie 2015, Livia Nistrean a recepționat un mesaj scurt la telefon, din numele companiei, prin care a fost invitată la biroul SRL „Hollman Construct”, în vederea rambursării banilor, însă deplasându-se la birou, i s-a comunicat că la moment nu sunt bani în casă și urmează să revină.

La 21 octombrie 2015, reclamanta a mai expediat o cerere prealabilă de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară cu nr. 27/10-p, prin care a acordat companiei-pârâte un termen de 7 zile, pentru achitarea dublei arvune în mărime de 2 000 de euro, conform art. 633 alin. (1) Cod civil.

Ulterior, la 19 noiembrie 2016, Livia Nistrean a depus cerere de concretizare a cerințelor din cererea de chemare în judecată, solicitând încasarea de la SRL „Hollman Construct” a dublei arvune în mărime de 2 000 de euro, conform art. 633 alin. (1) Cod civil, achitate în temeiul contractului de rezervare nr. 22/09-RD din 22

septembrie 2015; încasarea penalității pentru nerestituirea în termen a arvunei achitate, în mărime de 35 800 de euro, conform art. 32 alin. (2) al Legii privind protecția consumatorilor și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d.30-31, vol. I)

Prin cererea de majorare a pretențiilor din cererea de chemare în judecată depusă la 29 mai 2017, reclamanta a solicitat încasarea de la SRL „Hollman Construct” a dublei arvune în mărime de 2 000 de euro, conform art. 633 alin. (1) Cod civil, achitate în temeiul contractului de rezervare nr. 22/09-RD din 22 septembrie 2015; încasarea penalităților pentru nerestituirea în termen a arvunei achitate, în mărime de 35 800 de euro, pentru perioada 31 mai 2016 – 25 noiembrie 2016, conform art. 32 alin. (2) al Legii privind protecția consumatorilor; încasarea penalităților pentru nerestituirea în termen a arvunei achitate, în mărime de 36 000 de euro, pentru perioada 1 decembrie 2016 – 29 mai 2017, conform art. 32 alin. (2) al Legii privind protecția consumatorilor și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d.77, vol. I)

Prin hotărârea din 24 noiembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, s-a respins acțiunea depusă de către Livia Nistrean împotriva SRL „Hollman Construct” cu privire la încasarea dublei arvune și a penalităților. (f.d. 158, 163-166, vol. I)

La 5 decembrie 2017, Livia Nistrean a declarat apel împotriva hotărârii din 24 noiembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani. (f.d. 161, 163-166)

Prin decizia din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de Livia Nistrean a fost admis. S-a casat hotărârea din 24 noiembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Livia Nistrean. S-a încasat de la SRL „Hollman Construct” în beneficiul Liviei Nistrean avansul în mărime de 1 000 de euro convertiți în lei, conform cursului BNM la data executării hotărârii, taxa de stat achitată pentru instanța de apel, proporțional cerinței admise, în mărime de 450 de lei. În rest, cerințele din cererea de chemare în judecată, au fost respinse ca neîntemeiate. (f.d. 237-244, vol. I)

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, art. 512 alin. (1), 514, 572 alin. (2) și 631 alin. (1) ale Codului civil.

În această ordine de idei, Colegiul a remarcat că, refuzul de a încheia contractul de investiție, a parvenit din partea SRL „Hollman Construct”, ceea ce potrivit pct. 2.6 al contractului de rezervare, în cazul neexecutării prezentului contract din cauza companiei, aceasta se obligă să restituie cumpărătorului în termen de 14 zile lucrătoare, suma avansului. Or, instanței au fost prezentate probe care confirmă refuzul SRL „Hollman Construct”, de a încheia contractul de investiție cu Livia Nistrean.

Ca urmare, instanța de apel a constatat asupra necesității încasării de la SRL „Hollman Construct” în beneficiul Liviei Nistrean, avansul în mărime de 1 000 de euro, convertiți în lei, conform cursului BNM, la data executării hotărârii.

Totodată, Colegiul a considerat necesar de a preciza că, plata în avans constituie o plată preventivă, însă nu este în stare să confirme încheierea contractului și să garanteze executarea obligației, căci partea care a efectuat o plată în avans este în drept să pretindă restituirea, practic în toate cazurile de neexecutare a contractului, iar partea care a primit avansul, nu poate fi obligată nici într-un caz să restituie dublul plății primite.

În acest sens, nu pot fi reținute argumentele Liviei Nistrean cu privire la încasarea dublei arvune, prin prisma art. 633 alin. (1) Cod civil, întrucât din clauzele contractului de rezervare, suma de 1 000 de euro încasată de la Livia Nistrean, a fost considerată ca sumă în avans, iar neexecutarea contractului de rezervare din 22 septembrie 2015, a parvenit din partea SRL ”Hollman Construct”.

Subsidiar, Colegiul a respins capătul de cerere cu privire la încasarea penalităților în mărime de 35 800 de euro pentru perioada 31 mai 2016 – 25 noiembrie 2016 și penalitatea în sumă de 36 000 de euro, pentru perioada 1 decembrie 2016 – 29 mai 2017, întrucât aceste cerințe sunt accesorii celei de bază, sumele menționate fiind calculate din mărimea dublei arvune – 2 000 de euro, or, cererea de chemare în judecată depusă de către Livia Nistrean, urmează a fi admisă parțial, cu dispunerea încasării de la SRL „Hollman Construct” în beneficiul Liviei Nistrean a avansului în mărime de 1 000 de euro, convertiți în lei, conform cursului BNM.

Într-un alt context, prin prisma prevederilor art. art. 82 și 94 Cod de procedură civilă, cu referire la compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul a specificat că întrucât cererea de apel depusă de către Livia Nistrean, urmează a fi admisă, este necesar de a încasa de la SRL „Hollman Construct” în beneficiul apelantei și taxa de stat achitată pentru instanța de apel, proporțional cerinței admise, în mărime de 450 de lei

La 2 august 2018, SRL „Hollman Construct” a declarat recurs împotriva deciziei din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În susținerea cererii de recurs a invocat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, aceasta deoarece la examinarea cauzei nu s-a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, fiind încălcate și aplicate eronat normele de drept material.

Suplimentar a menționat că, refuzul real de a semna contractul a survenit de la Livia Nistrean la 6 octombrie 2015 în biroul notarului Ala Reșetnicov până la 7 octombrie 2015, dată care reprezintă termenul scadent prevăzut de pct. 1.1 al contractului de rezervă.

Totodată, la oferta din 9 octombrie 2018 de a restitui suma de 1 000 de euro, societatea a primit un refuz neîntemeiat, Livia Nistrean fiind disponibilă să accepte doar dubla arvună în mărime de 2 000 de euro, condiție nejustificată.

Recurenta a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 10 mai 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 2 august 2018, este în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Hollman Construct”, în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Hollman Construct”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentei cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra

Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de SRL „Hollman Construct”.

În conformitate cu art. 270, 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Hollman Construct”, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Nina Vascan

Tamara Chișca-Doneva