

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
Tamara Chișca-Doneva
Nina Vascan

examinând admisibilitatea recursului declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tudor Bulat împotriva Societății Comerciale „Demi Alitora” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Societate cu Răspundere Limitată „Lădița Fermecată” cu privire la obligarea de a finaliza prestarea serviciului și predarea bunului imobil, încasarea penalității, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată suportate,

împotriva deciziei din 05 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga și s-a menținut hotărârea din 23 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a admis parțial cererea avocatului Alexandru Savva cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată în instanța de apel și s-a încasat de la Tudor Bulat în beneficiul Societății Comerciale „Demi Alitora” Societate cu Răspundere Limitată cheltuielile de judecată suportate în instanța de apel în mărime de 5000 lei,

c o n s t a t ă :

La 10 iunie 2016, Tudor Bulat, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Demi Alitora” SRL, intervenient accesoriu SRL „Lădița Fermecată” cu privire la obligarea de a finaliza prestarea serviciului și predarea bunului imobil, încasarea penalității, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii reclamantul Tudor Bulat a indicat că, la 17 mai 2010 între Tudor Bulat și SC „Demi Alitora” SRL a fost încheiat un contract de investiții cu capital privat în construcția obiectului nr. 21Mxx-17.05. Obiectul contractului a constituit apartamentul nr. 21, compus din două odăi, în blocul locativ cu numărul cadastral xxxxxxxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxx cu suprafața totală de 45 metri pătrați. Potrivit pct. 4.1. a contractului nominalizat, costul imobilului constituie 26 750 euro.

Reclamantul Tudor Bulat a susținut că potrivit pct. 4.4. a contractului nominalizat, termenul de achitare a fost stabilit în mărime de 95 % - 36 770 euro până la data de 24 decembrie 2010 și, ultima rată în mărime de 5 % - 1337 euro se

achită la darea în exploatare a imobilului. Potrivit pct. 1.5. a contractului nominalizat, părțile contractate au stabilit termenul final de dare în exploatare și transmitere a obiectului imobiliar nu mai târziu de trimestrul 4 al anului 2010.

Reclamantul Tudor Bulat a invocat că potrivit lit. g) pct. 2.1. a contractului nominalizat, pârâtul SC "Demi Alitora" SRL s-a obligat să predea în exploatare imobilul în cauză nu mai târziu de luna octombrie 2010.

Reclamantul Tudor Bulat a menționat că la data de 19 decembrie 2011, între reclamantul Tudor Bulat și SC „Demi Alitora” SRL a fost încheiat un alt contract de investiții cu capital privat în construcția obiectului nr. 111xxDC-19.12. Obiectul contractului a constituit apartamentul nr. 111, compus din două odăi, în bloc locativ cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxxxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxx cu suprafața totală de 66, 3 metri pătrați.

Reclamantul Tudor Bulat a menționat că potrivit pct. 4.1. a contractului nominalizat, costul imobilului constituie 38122 euro. Potrivit pct. 4.4. a contractului nominalizat, termenul de achitare a fost stabilit în mărime de 90 % 34310 euro până la data de 01 decembrie 2012 și ultima rată în mărime de 10 % 3812 euro se achită la darea în exploatare a imobilului. Reclamantul a achitat suma de 37 120 euro ce depășește limita stabilită conform contractului.

Reclamantul Tudor Bulat a indicat că potrivit pct. 1.5. a contractului nominalizat, părțile contractante au stabilit termenul final de dare în exploatare și transmiterea a obiectului imobiliar nu mai târziu de trimestrul 2 al anului 2013.

Reclamantul Tudor Bulat a invocat că lucrările de finisaj a bunului imobil sunt preponderent executate din anul 2013. Blocul locativ este conectat la conductele cu apeduct, energia termică și energia electrică. Consideră, inexplicabile inacțiunile pârâtului privind finisarea lucrărilor și predarea în exploatare a blocului locativ, nefiind întreprinse măsuri în vederea finisării oficiale a lucrărilor de construcție și predare a obiectivului locativ în exploatare.

Reclamantul Tudor Bulat a menționat că pârâtul ignorând obligațiile contractuale asumate și folosindu-se de situația că, reclamantul nu dispune de un alt loc de trai, a impus reclamantul în condițiile create, să achite serviciile comunale la un preț dublu față de prețurile, stabilite pentru consumatorii casnici.

Reclamantul Tudor Bulat a relatat că prejudiciul moral pretins, cauzat în acțiunile ilegale de ale pârâtului, este - incomoditățile legate de a locui la apartamentul închiriat și de a achita chiria pe parcursul mai multor ani cu toate că si-a îndeplinit obligațiunile de plată conform contractului de investiție - neexecutarea obligațiunilor asumate, executarea tardivă a obligațiunilor contractuale asumate; - prestarea serviciilor comunale la un preț mediu dublu comparativ cu cele stabilite pentru consumatorii casnici de către furnizori; - refuzul de a informa consumătorul despre cauza neexecutării obligațiilor asumate, inclusiv în cazul adresării unor petiții; - ignorarea tuturor pretențiilor consumătorului, privind: - depășirea excesivă a termenilor de dare în exploatare a imobilului; - refuzul de a informa consumătorul despre actele normative în baza cărora au fost executate calculele la servicii comunale; - arderea frigiderului și mașinii de spălat din apartament, în rezultatul unor lucrări la sistemul electric. - modificarea unilaterală a metodologiei de calcul al plăților pentru încălzire în dependență de voința administratorului, în special în perioada sezonului de încălzire a anului 2015- 2016, ignorând conformarea unor norme legale și evitarea prin orice căi a participării executorului la achitarea plăților cu referință la spațiile proprii; - efectuarea unor acțiuni de intimidare a reclamantului și crearea unor condiții ce ar

îngreuna locuirea în apartamentul în care a investit, inclusiv prin întreprinderea următoarelor acțiuni: - plasarea unor anunțuri, prin care se interzice consumatorilor de a se afla pe teritoriul complexului după orele 18.00; - plasarea unor anunțuri, prin care se pretinde abuziv predarea a unei chei de la apartament, cu toate ca executorul a oferit reclamantului cheia permanentă de la apartament și cunoaște despre faptul ca consumatorul deține bunuri personale în apartament și nu poate preda cheile unor persoane în care nu are încredere; - tergiversarea conectării blocului la furnizarea energiei termice în fiecare sezon de încălzire, în scopul de a pretinde abuziv procurarea din contul mijloacelor bănești proprii a unui nou contor de evidență a consumului la energie termică; - amenințarea sistematică, inclusiv prin plasarea unor anunțuri și expedierea mesajelor telefonice, privind intenția de deconectare a serviciilor comunale, din cauza înaintării unor obiecții în formă scrisă la calcularea acestora și achitarea la tarife de consumatori casnici; - efectuarea unor acțiuni de hărțuire și intimidare sistematică a reclamantului, fapt, care ar crea o stare de frică pentru bunurile personale și l-ar determina să renunțe la apărarea drepturilor individuale și colective ale consumatorilor; - plasarea unor anunțuri, prin care se interzice consumatorilor parcare a automobilelor pe teritoriul complexului, cu amenințarea camuflată de pricinuire a unor daune mijloacelor de transport.

Reclamantul Tudor Bulat a mai invocat că începând cu anul 2014, reclamantul, fiind impus de situația creată, s-a instalat în apartamentul nr. 21, în mun. Chișinău, str. Socoleni cu numărul cadastral xxxxxxxxxxx și apartamentul nr. xx cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxxxxx.

Reclamantul Tudor Bulat a indicat că la data de 03 martie 2016, prin intermediul avocatului, a înaintat reclamație, solicitând executarea pct. 1.5. lit e) , h) pct. 2.1. a contractului nr. 21 M-17.05. de investiții. Reclamația, în termen de 30 de zile, a rămas fără răspuns, fapt, ce impune reclamantul să-și apere drepturile sale de consumator prin instanța de judecată.

Reclamantul Tudor Bulat a menționat că a executat obligația de a achita costul a efectuat investiția integral imobilului, iar, pârâtul nu a executat obligațiunea privind predarea obiectului imobil în proprietatea reclamantului în termenele stabilite prin actul juridic până la data de 01 ianuarie 2014.

Reclamantul Tudor Bulat a relatat că pârâtul SC „Demi Alitora” SRL a ignorat reclamația înaintată de către reclamant privind efectuarea acțiunilor în vederea finisării construcției obiectului de pe str. xxxxxxxxxxx, mun. Chișinău, numărul cadastral xxxxxxxxxxx și xxxxxxxxxxx și predarea în exploatare a blocului locativ și nu s-a conformat unui termen nou propus de către reclamant sau nu a propus termenul în care ar putea executa obligațiunile contractuale asumate.

Reclamantul Tudor Bulat, a solicitat, admiterea acțiunii, obligarea pârâtului să finalizeze prestarea serviciului și să predea bunul imobil, încasarea de la SC „Demi Alitora” SRL în beneficiul său a prejudiciului moral în sumă de 100 000 lei, încasarea sumei de 194 616 euro cu titlu de penalitate și a cheltuielilor de judecată suportate în cadrul procesului.

Prin hotărârea din 23 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins ca neîntemeiată cerere de chemare în judecată împotriva SC „Demi Alitora” SRL, intervenient accesoriu SRL „Lădița Fermecată” cu privire la obligarea de a finaliza prestarea serviciului și predarea bunului imobil, încasarea penalității, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată suportate.

Prin decizia din 05 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga și s-a menținut hotărârea din 23 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza civilă la cerere de chemare în judecată împotriva SC „Demi Alitora” SRL, intervenient accesoriu SRL „Lădița Fermecată” cu privire la obligarea de a finaliza prestarea serviciului și predarea bunului imobil, încasarea penalității, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată suportate, s-a admis parțial cererea avocatului Alexandru Savva cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată în instanța de apel și s-a încasat de la Tudor Bulat în beneficiul SC „Demi Alitora” SRL cheltuielile de judecată suportate în instanța de apel în mărime de 5000 lei.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a indicat că, la data de 17 mai 2010 între Tudor Bulat și SC „Demi Alitora” SRL a fost încheiat un contract de investiții cu capital privat în construcția obiectului nr. 21M-17.05. Obiectul contractului a constituit apartamentul nr. 21, compus din două odăi, în bloc locativ cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxxxxxxxx cu suprafața totală de 45 metri pătrați. Iar, la data de 19 decembrie 2011, între reclamantul Tudor Bulat și SC „Demi Alitora” SRL a fost încheiat un alt contract de investiții cu capital privat în construcția obiectului nr. 111DC-19.12. Obiectul contractului a constituit apartamentul nr. 1xxx11, compus din două odăi, în bloc locativ cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxx cu suprafața totală de 66,3 metri pătrați. Totodată, s-a constatat că, reclamantul și-a onorat obligațiile contractuale de achitare a prețului contractelor de investiții, fapt confirmat prin ordinele de plată anexate la dosar.

Instanța de apel a reținut că obiectivul imobiliar, apartamentele nr. x și x din blocul locativ în proces de construcție, situat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxx cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxxxx și xxxxxxxxxxxxxx, au fost transmise și primite fără obiecții în posesiunea reclamantului, care s-a instalat împreună cu familia în aceste apartamente, fapt, care rezultă din actele cauzei și din facturile de plată a serviciilor comunale.

Instanța de apel a reținut că din răspunsul Inspecției de Stat în Construcții nr. COI-138 din 30 decembrie 2016, reiese că, în rezultatul examinării s-a constatat că, lucrările de construcție a obiectivului menționat nu sunt finalizate, se execută lucrări de finisare interioară și instalare a rețelelor inginerești. Potrivit scrisorii Primăriei mun. Chișinău nr. 04/Loc -31/2/16 din 11 martie 2016, la data de 22 februarie 2016, Pretura sectorului Rîșcani a organizat o ședință de lucru cu participarea părților litigante. Conform informației prezentate, complexul locativ pe lângă stațiile nelocative constau din 194 de apartamente, dintre care 170 apartamente au fost construite cu mijloace financiare ale persoanelor fizice, care dispun de contracte de investiții. O bună parte din investitori, locuiesc în apartamentele respective în pofida faptului că, complexul locativ nu este recepționat în exploatare și una din problemele stringente pe care le abordează locatarii este suma exagerată a plăților pentru serviciile comunale din facturile, prezentate spre plată și respectiv, acumularea datoriilor locatarilor față de SC „Demi-Alitora” SRL.

Instanța de apel a constatat că la moment obiectivul se află la etapa de terminare a lucrărilor și recepție a bunului imobil, iar pentru aceasta lipsește avizul serviciului pompieri și salvatori. Din conținutul răspunsului Inspecției de Stat în Construcții din 30 decembrie 2016, reiese că, până în prezent, de către beneficiarul SC „Demi-Alitora” SRL nu sunt îndeplinite toate neconformitățile, expuse în anexa

scrisorii SRL „Demi-Alitora” nr. 797 din 08 decembrie 2016 și nr. 800 din 13 decembrie 2016, și anume: termoizolarea rețelelor de termoficare în punctul termic nu sunt finalizate; de facto, cutiile pentru pozarea inventarului nu sunt dotate cu soplă și furtun; nu sunt finalizate lucrările la sistemul de furnizare a gazelor naturale în apartamente; la peretele auto- parării, pe axa M, sunt vizibile pete de umezeală. Pe acoperișul blocurilor nominalizate nu sunt instalate elemente parazăpadă, în punctul termic, țevile și armatura tehnologică sunt supuse acțiunii corozive.

Totodată, instanța de apel a reținut că prin actul privind rezultatele inspectării financiare tematice a SC „Demi Alitora” SRL din 03 februarie 2017, se confirmă că, din documentele prezentate inspectării și anume: avizul autorului proiectului la recepția finală a obiectului nr. 5-P din 21 aprilie 2016; Avizul Direcției generale transport public și căi de comunicații nr. 08-2-539 din 20 martie 2016 și Avizul privind recepția finală a construcției nr. 18 din 30 martie 2016, eliberate de către Direcția generală locativ-comunală și amenajare, cât și explicațiile administratorului societății, s-a constatat că, lucrările de construcție, finisare, racordarea la rețelele inginerești, dotarea cu echipament tehnic, amenajarea teritoriului, au fost îndeplinite în volum deplin.

Instanța de apel a reținut că apelantul/reclamant obiectează în privința neexecutării obligației de dare în exploatare în termenul stabilit, a blocului locativ de pe str. xxxxxxxxxxxxxxxx, ce în opinia acestuia ar constituie temei de răspundere conform Legii cu privire la protecția consumatorului.

Instanța de apel a reținut că, finalizarea construirii este condiționată de executarea tuturor contractelor de investiții, încheiate între alți 170 de investitori a-i apartamentelor din acest bloc locativ, astfel, drepturile reclamantei s-au supus riscurilor deopotrivă cu drepturile SRL „Demi-Alitora”, fiind condiționate de îndeplinirea obligațiilor contractuale a celorlalți investitori a-i Blocului locativ, ce constă din 194 de apartamente, iar mersul lucrărilor de construcție urmau a fi desfășurate cu utilizarea mijloacelor financiare a persoanelor fizice, care dispun de contracte de investiții, circumstanță, care nu putea să nu fi fost dedusă de către apelant la momentul încheierii contractului nominalizat, respectiv, coraportul poziției consumatorului de dezinformare, inferioritate, fragilitate, protejată de dreptul consumației, la caz, nu se constată, iar pârâtul nu a folosit o practică comercială pentru a afecta apreciabil abilitatea apelantului de a lua o decizie în cunoștință de cauză, pe care nu ar fi luat-o altfel. Mai mult ca atât, conform contractelor de investiție a capitalului privat în construcția obiectului Blocul Locativ de pe str xxxxxxxxxxxxxxx, SRL „Demi Alitora” și-a asumat obligația ca în termenul prevăzut de contract, cu propriile forțe și/sau cu atragerea altor mijloace, să construiască și să predea în exploatare obiectul imobiliar, iar acțiunea la care s-a obligat executorul, de dare în exploatare în termen, reprezintă o clauză de non-responsabilitate totală, ca fiind clauza, prin care debitorul contractual, asumându-și o anumită obligație, înțelege să-și decline orice responsabilitate în caz de neexecutare a acesteia ori de eșec al misiunii sale din motive ce nu-i sunt imputabile.

Instanța de apel a constatat că, obligația intimetei SC „Demi Alitora” SRL de dare a imobilului în exploatare în termenul expus în contract, este condiționată de executarea altor obligații ale persoanelor- beneficiari a-i contractelor de investiții și de respectarea prevederilor legale. Mai mult ca atât, colegiul reține că, potrivit cu pct. 6.1 din contractul de investiții, executorul este responsabil, pentru calitatea

lucrărilor de construcție și respectarea termenului de dare în exploatare a obiectului imobiliar, în conformitate cu legislația în vigoare.

La fel, instanța de apel a reținut că, în aceste condiții, nici nu poate fi angajată răspunderea intimatei SC „Demi-Alitora” SRL pentru neexecutarea obligațiilor contractului investițional.

Instanța de apel a indicat că, faptul că nu a fost dat în exploatare bunul imobil, comandat de reclamant, nu poate fi imputat în exclusivitate Societății cu Răspundere Limitată „Demi Alitora”, în condițiile în care, darea în exploatare se efectuează de către o comisie specializată, din componența căreia fac parte reprezentanți a-i mai multor instituții de stat, care au invocat mai multe obiecții în cadrul procedurii de dare în exploatare a complexului locativ de pe str. Socoleni. Astfel, instanța de apel menționează că, la materialele dosarului sunt anexate: actul de control și prescripția eliberate de Serviciul Protecției Civile și Situații Excepționale, în conținutul cărora sunt indicate mai multe încălcări, depistate la momentul dării construcției în exploatare, și din care considerente, nu a fost posibilă darea în exploatare a bunului imobil construit.

Totodată, este reținut și faptul că, asigurarea în termen a nivelului de finisare a tuturor lucrărilor a fost condiționată de cerințele și modificările legislației în vigoare, începând cu anul 2013, din care considerente a apărut necesitatea efectuării unor lucrări suplimentare în apartamentele investitorilor, și anume la sistemul de aprovizionare cu gaze, fapt, ce nu ține de competența societății, iar investitorii nu dispun de mijloace financiare pentru a suporta alte cheltuieli decât cele prevăzute în contactele de investiții, ceea ce duce la tergiversarea finisării lucrărilor de aprovizionare cu gaze în unele apartamente, fapte, care fac imposibilă prezentarea spre examinarea Comisiei a tuturor actelor de dare în exploatare.

Instanța de apel nu a reținut afirmațiile apelantului și ale reprezentantului acestuia precum că, relațiile contractuale dintre reclamant și SC „Demi Alitora” SRL sunt instituite între un consumator și agent economic, în sensul Legii privind protecția consumatorilor, dat fiind că acestea se combat prin concluziile expuse mai sus și potrivit prevederilor art. 32 (27) alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor, unde se stipulează că, în cazul încălcării termenelor stabilite, conform art. 21, de începere și finalizare a prestării serviciului (executării lucrării) sau termenelor noi fixate de consumator, prestatorul (executantul) achită consumatorului pentru fiecare zi (oră, dacă termenul a fost stabilit în ore) depășită o penalitate în mărime de 10% din prețul serviciului (lucrării).

Instanța de apel a indicat că, în speță, nu a fost demonstrată vinovăția debitorului obligației SC „Demi Alitora” SRL în încălcarea termenului de dare în exploatare a blocului locativ, or, prin probatoriul administrat, și anume, contractele de antrepriză, se confirmă că lucrările de construcție a blocului din str. Socoleni, mun. Chișinău, au fost executate de către alte companii, cu care societatea pârâtă a contractat în acest sens.

Instanța de apel a constatat că, prin răspunsurile de la Inspekția de Stat în Construcții și Pretura Rîșcani, se confirmă că darea în exploatare a blocului locativ este tergiversată de către unele instituții de stat, care au stabilit unele abateri de la documentația de proiect și legislația în vigoare, stabilind termene pentru remedierea acestor încălcări, adică, neexecutarea prevederilor contractului nu este imputabilă pârâtului.

Instanța de apel a indicat că, pentru angajarea răspunderii delictuale este necesară, potrivit regulii generale, vinovăția autorului faptei ilicite. În materia

răspunderii delictuale forma și gradul vinovăției autorului faptei ilicite nu prezintă importanță pentru determinarea cuantumului despăgubirii, fiind aplicabil principiul reparării integrale a daunei, însă, la materialele dosarului nu au fost anexate probe, care să ateste vinovăția SC „Demi Alitora” SRL în fapta ilicită imputată, și astfel, se deduce că, la caz, nu este întrunită nici cea de a doua condiție, necesară pentru angajarea răspunderii delictuale. Pentru antrenarea răspunderii delictuale este necesar ca între fapta ilicită și prejudiciu să existe un raport causal. Raportul causal este și condiția în funcție de care se determină mărimea despăgubirii. Cu referire la acest temei de angajare a răspunderii delictuale, Colegiul constată lipsa unui raport de cauzalitate în speță, între fapta prejudiciabilă și presupusul prejudiciu material cauzat, or după cum a fost menționat anterior, la materialele cauzei nu au fost anexate probe care să confirme că, SC „Demi Alitora” SRL ar fi vinovată de neexecutarea obligației privind darea în exploatare a blocului locativ, dar nici nu au fost administrate probe care să confirme că reclamantei i-a fost cauzat un prejudiciu material, așa precum s-a invocat.

Instanța de apel a constatat că în susținerea pretenției de încasare a prejudiciului moral, reclamantul a invocat, precum că incomoditățile legate de necesitatea de a locui la un apartament închiriat și de a achita chiria pe parcursul mai multor ani, cu toate că apelantul și-a îndeplinit obligațiunile de plată conform contractului de investiții; imposibilitatea de a beneficia de unele ajutoare sociale și scutiri de la plata energiei termice, cu referință la familiile numeroase, deoarece blocul nu este dat în exploatare și nu poate fi perfectată viza de reședință; neexecutarea obligațiunilor asumate, executarea tardivă a obligațiunilor contractuale asumate; prestarea serviciilor comunale la un preț mediu dublu comparativ cu cele stabilite pentru consumatorii casnici de către furnizori, fapt care a îngreunat considerabil situația materială a familiei numeroase a reclamantului; refuzul de a informa consumatorul despre cauza neexecutării obligațiilor asumate, inclusiv în cazul adresării unei petiții; ignorarea tuturor pretențiilor privind depășirea excesivă a termenelor de dare în exploatare a imobilului, refuzul de a informa consumatorul despre actele normative în baza cărora au fost executate calculele la serviciile comunale, modificarea unilaterală a metodologiei de calcul a plăților pentru încălzire în dependență de voința administratorului; efectuarea unor acțiuni de intimidare a reclamantei și crearea unor condiții ce ar îngreuna locuirea în apartamentul în care a investit, inclusiv prin întreprinderea următoarelor acțiuni: plasarea unor anunțuri prin care se interzice consumatorilor de a se afla pe teritoriului complexului după orele 18:00, plasarea unor anunțuri prin care se pretinde în mod abuziv predarea a unei chei de la apartament, cu toate că executorul a oferit consumatorului cheia permanent de la apartament și cunoaște despre faptul că consumatorul deține bunuri personale în cadrul apartamentului și nu poate preda cheia unor persoane în care nu are încredere, tergiversarea conectării blocului la energie termică în fiecare sezon de încălzire, în scopul de a pretinde abuziv achitarea înainte de termen a ultimei tranșe conform contractului de investiții și a impune procurarea din contul mijloacelor bănești proprii a unui nou contor de evidență a consumului la energia termică; efectuarea unor acțiuni de hărțuire și intimidare sistematică a reclamantului, fapt, care ar crea o stare de frică pentru bunurile personale și l-ar determina să renunțe la apărarea drepturilor individuale și colective ale consumatorilor, inclusiv, prin următoarele acțiuni: plasarea unor anunțuri, prin care se interzice consumatorilor de a convoca adunări pe teritoriului complexului, invocând tulburarea activității executorului, chiar dacă

acestea se petreceau în zilele de week-end, când nu erau executate careva lucrări, plasarea unor anunțuri prin care se interzice consumatorilor parcare a automobilelor pe teritoriul complexului, cu amenințarea camuflată de pricinuire a unor daune mijloacelor de transport. Instanța de apel respinge aceste argumente ca fiind netemeinice, atât timp cât apelantul Tudor Bulat nu a contestat facturile de plată, emise de SC „Demi-Alitora” SRL, iar în cadrul prezentului litigiu aceste alegații nu au constituit obiect de examinare.

Instanța de apel a remarcat faptul că, potrivit cererii înregistrată la data de 14 mai 2018 prin intermediul serviciului relații cu publicul a Curții de Apel Chișinău, avocatul Alexandru Savva reprezentând interesele intimetei SC „Demi Alitora” SRL a solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică pentru serviciile acordate în instanța de apel în sumă de 25 000 lei anexând în acest sens raportul detaliat a cauzei.

Instanța de apel consideră posibil de a admite parțial cererea cu privire la încasarea cheltuielilor cu privire la asistență juridică, și anume în mărime de 5000 lei, având în vedere complexitatea cauzei și timpul avocatului.

Instanța de apel, analizând materialele la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția dată de către instanța de fond este una legală și întemeiată.

La 07 septembrie 2018, Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, a declarat recurs împotriva deciziei din 05 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Tudor Bulat să fie admisă integral.

În motivarea cererii de recurs, recurentul, Tudor Bulat, a indicat că nu este de acord cu decizia instanței de apel și nici cu hotărârea primei instanțe, deoarece instanța a interpretat în mod eronat legea.

Recurentul Tudor Bulat, a indicat că are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează predominant în scopuri ce nu țin de activitatea de întreprinzător sau profesională.

Recurentul Tudor Bulat a menționat că sub contractual de investiții în construcție se subînțelege: 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.

La fel recurentul Tudor Bulat a invocat că antreprenorul sau prestatorul este liber în alegerea modului de efectuare a lucrărilor sau de prestare a serviciilor. Prin urmare pârâtul pe seama s-a a angajat persoane terțe în vederea construirii bunului imobil, asumându-și riscul comercial. În cazul tergeversării executării lucrărilor de construcție, pârâtul este în drept să inițieze o acțiune în regres și nu reclamantul asumă consecințele unei alegeri greșite a subantreprenorului. În caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului. Instanța de fond nu a fost în drept să preia total poziția executorului prestatorul de servicii, fără a expune vre-o evaluare a argumentelor și pretențiilor reclamantului.

Recurentul Tudor Bulat, a indicat că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit delict și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii,

reglementează condițiile generale fără a da posibilitate de a determina caracterul raportului juridic dintre părțile litigante.

Recurentul Tudor Bulat, a invocat că instanța de apel a ignorat prevederile art. 724 din Cod Civil în care este stipulat că, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe, reglementează condițiile generale fără a da posibilitate de a determina caracterul raportului juridic dintre părți litigante. Totodată, instanța a evitat în acest sens prevederile alin. (1) art.732 Cod civil în care este indicat că, neclaritățile din condițiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părții care le-a formulat contractual este formulat de către pîrît și prevederile alin. (2) art. 732 Cod civil în care este indicat că, în caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului.

Conform 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, dacă legea nu prevede altfel.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate din 05 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces la data de 09 iulie 2018, prin scrisoarea de expediere nr. 7496 (f. d. 207, vol. II), însă dovada recepționării acesteia la materialele cauzei, lipsește, iar recurentul Tudor Bulat în cererea de recurs a indicat că a recepționat decizia Curții de Apel Chișinău la data de 06 septembrie 2018 (f. d. 6 vol. III).

Prin urmare, la caz se constată că recurentul Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul în termen.

La 17 octombrie 2018, în adresa intimă SC „Demi-Alitora” SRL, a fost expediată copia recursului declarat Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 21 noiembrie 2018, SC „Demi-Alitora” SRL, reprezentată de avocatul Alexandru Savva a depus referință prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

Conform prevederilor 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 Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, se referă la dezacordul recurentului 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 la art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, Completul Colegiului 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.

Prin prisma 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 CtEDO, în jurisprudența sa, a constatat că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise (cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85).

Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare, depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective. Trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile, care implică doar chestiuni de drept, și

nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmers împotriva Suediei hotărâre din 09 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1-1¹) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art.270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Încheierea privind inadmisibilitatea recursului se plasează pe pagina web a Curții Supreme de Justiție la data emiterii și se transmite tuturor participanților la proces și reprezentanților acestora.

În asemenea circumstanțe, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Tudor Bulat, reprezentat de avocatul Ion Cerga, împotriva deciziei din 05 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tudor Bulat împotriva Societății Comerciale „Demi Alitora” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Societate cu Răspundere Limitată „Lădița Fermecată” cu privire la obligarea de a finaliza prestarea serviciului și predarea bunului imobil, încasarea penalității, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată suportate.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nina Vascan