

Dosarul nr. 2ra-2220/2018

Prima instanță: Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău (I. Dutca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (V. Clima, A. Malîi, E. Palanciuc)

DECIZIE

19 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu
Svetlana Filincova
Victor Burduh

examinînd recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Chiticari Iurie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, cu privire la modificarea contractelor, declararea valabilității contractelor de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate, obligarea înregistrării dreptului de proprietate și,

acțiunea reconvențională depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” împotriva lui Chiticari Iurie, cu privire la declararea nulității contractelor de investiții, chitanțelor de încasare, obligarea prezentării actelor juridice,

împotriva deciziei din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse cererile de apel depuse de către Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, fiind menținută hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 30 iulie 2015 Chiticari Iurie a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, prin care a solicitat operarea modificărilor în contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 13/12 -S din 13 decembrie 2010 și contractul nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010.

Declararea ca fiind valabile contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 13/12 -S din 13 decembrie

2010 și contractul nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, dispunerea notării contractelor respective, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile care sunt obiect al contractelor respective și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea pretențiilor a indicat că la 26 august 2010 Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, în calitate de executor și Chiticari Iurie, în calitate de investitor, au semnat contractul nr. 26/08-S de investire a mijloacelor bănești în construcția bunului imobil, apartamentul nr. xxxxxxxxxxxx aflat la parter în blocul locativ amplasat în xxxxxxxxxxxx

La 13 decembrie 2010, în aceleași condiții a fost încheiat și contractul nr. 13/12-S de investire a mijloacelor bănești în construcția bunului imobil, apartamentul nr. xxxxxxxxxxxx

A menționat că potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr.600/11 din 05 iulie 2011 a fost eliberat permis pentru modificarea documentației de proiect cu majorarea regimului de înălțime (S+P+9E), fiind prevăzut conform proiectului modificat de 168 apartamente.

A indicat că la 26 februarie 2013 Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” a primit autorizația de construire nr. 63, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de finalizare a construirii unui bloc locativ cu 168 apartamente, cu obiective de menire social-culturale și parcare auto subterană cu majorarea regimului de înălțime (S+P+9E).

În legătură cu modificarea numărului de apartamente, conform proiectului nou și schimbarea numerotării acestora, reclamantul consideră necesară operarea modificărilor de rigoare și autentificarea notarială a contractelor de investiție menționate.

Eschivarea Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA” de a se prezenta la notar, constituie o încălcare gravă a dreptului la proprietate, fiindu-i cauzate prejudicii materiale considerabile.

La 12 august 2015 și respectiv la 29 noiembrie 2016 reclamantul a depus cereri prin care și-a concretizat pretențiile (f.d. 54-57, 159-162, vol. I).

A solicitat operarea modificărilor în contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010, la punctul 1.2. prin înlocuirea sintagmei „apartamentul nr. xxxxx”, cu sintagma „xxxxxxxx”; contractul nr. 27/08-S din 26 august 2010 punctul 1.2., prin înlocuirea sintagmei „apartamentul nr. xxxxx”, cu sintagma „apartamentul nr. xxxxxxxxxxxx”; contractul nr. 28/08-S din 26 august 2010 punctul 1.2., prin înlocuirea sintagmei „apartamentul nr. xxxxxxxx”, cu sintagma „apartamentul nr. xxxxxxxxxxxx”; contractul nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010 punctul 1.2., prin înlocuirea sintagmei „apartamentul nr. xxxxxxxx”, cu sintagma „apartamentul nr. xxxxxxxxxxxx”; contractul nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 punctul 1.2., prin înlocuirea sintagmei „apartamentul nr. xxxxxx”, cu sintagma „apartamentul nr. xxxxxxxxxxxx

Declararea ca fiind autentificate notarial contractele de investiții nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010 și contractul nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010.

Recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile obiect al contractelor de investiții în construcția bunurilor imobile,

Obligarea înregistrării dreptului de proprietate după Chiticari Iurie asupra

imobilelor obiect a contractelor de investiții și încasarea cheltuielilor de judecată precum și a cheltuielilor de asistență juridică.

La 10 noiembrie 2015, Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” a depus acțiune reconvențională împotriva lui Chiticari Iurie, cu privire la declararea nulității contractelor de investiții, chitanțelor de încasare, obligarea prezentării actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea pretențiilor a indicat că la 22 iulie 2010 între Societatea cu Răspundere Limitată „Diastil” în persoana administratorului Chiticari Iurie, și Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, în persoana administratorului Popușoi Vladimir, a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 6953, autentificat notarial.

Conform pct. 1.2 din contract, aportul Societății cu Răspundere Limitată „Diastil” în societatea civilă constituie toată documentația necesară pentru construcția unui bloc locativ cu 126 apartamente, spații comerciale și parcare subterană, precum și lotul de teren cu suprafața de 0,68 ha, numărul cadastral xxxxxxxx, aflat în posesia acesteia conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxxxxxx din 14 decembrie 2008.

Conform pct.1.3 a contractului de societate civilă, aportul Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA” constituie mijloacele financiare pentru construcția imobilului, precum și executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție.

S-a specificat că prin pct.3.1 din contractul de societate civilă, părțile au convenit că suprafețele obținute ca rezultat a construcției blocului locativ se divizează după cum urmează: 15 % din suprafața supusă vânzării a blocului locativ, ceea ce constituie 2319 m² revine Societății cu Răspundere Limitată „Diastil” și 85 % revine Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, iar în anexa nr. 1 și nr. 5 la contractul de societate civilă, părțile au efectuat o divizare a spațiilor, ce le revin la nivel procentual, fără indicarea concretă a spațiilor.

La 24 mai 2012, prin acordul adițional nr. 1, părțile semnatare a contractului de societate civilă, au efectuat divizarea nemijlocită a spațiilor, cu indicarea încăperilor.

Acordul respectiv, împreună cu avizul tehnic nr. 025 din 23 iunie 2012, autorizația de construcție nr.1185 din 11 noiembrie 2008 și contractul de societate civilă nr. 6953 din 22 iulie 2010, au servit drept temei pentru înregistrarea la 02 iulie 2012 a construcției nefinalizate cu grad de finisare 19 % la OCT Chișinău.

A menționat că Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” a fost în imposibilitate la 26 august 2010 și 13 decembrie 2010 să încheie contracte de investiție, la care face referire reclamantul, deoarece spațiile nu erau divizate între asociați, contractual erau proprietate comună între asociați.

Consideră că contractele și acordurile adiționale anexate de Chiticari Iurie sunt fictive, ce se demonstrează și prin nerespectarea formei autentice, care este prevăzută de lege ca condiție de valabilitate.

A indicat că Chiticari Iurie nu a achitat Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA” careva sume de bani, iar chitanțele prezentate de acesta sunt fictive.

A solicitat Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” declararea nulității absolute a contractului de investiții nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractului nr. 13/12-S din 13

decembrie 2010 și contractului nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010.

Declararea nulității chitanțelor la dispoziția de încasare nr. 143 din 26 august 2010, nr. 144 din 26 august 2010, nr. 145 din 26 august 2010, nr. 146 din 26 august 2010, nr. 154 din 20 septembrie 2010, nr. 172 din 13 decembrie 2010 și nr. 173 din 13 decembrie 2010 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău cererea de chemare în judecată depusă de către Chiticari Iurie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, cu privire la modificarea contractelor, declararea valabilității contractelor de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate, obligarea înregistrării dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial.

Au fost recunoscute valabile contractele de investiții în construcția bunurilor imobile: nr. 26/08-S din 26 august 2010, nr. 27/08-S din 26 august 2010, nr. 28/08-S din 26 august 2010, nr. 29/08-S din 26 august 2010, nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010, nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” și Chiticari Iurie.

S-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractelor de investiții nr. 26/08-S din 26 august 2010, nr. 27/08-S din 26 august 2010, nr. 28/08-S din 26 august 2010, nr. 29/08-S din 26 august 2010, nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010, nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” și Chiticari Iurie.

În rest, pretențiile înaintate de către Chiticari Iurie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA” au fost respinse, ca fiind neîntemeiate.

S-a dispus încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, în beneficiul lui Chiticari Iurie cheltuielile de judecată ce rezultă din plata taxei de stat în sumă de 15 000 lei.

S-a dispus încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 000 lei.

A fost respinsă acțiunea reconvențională depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” împotriva lui Chiticari Iurie, cu privire la declararea nulității contractelor de investiții, chitanțelor de încasare, obligarea prezentării actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 186, 194-202, vol. I).

Prin decizia din 27 septembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-au respins cererile de apel depuse de Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, fiind menținută hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău (f.d. 3-8, vol. II).

Prin decizia din 28 februarie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” a fost admis, fiind casată decizia din 27 septembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei pentru rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d. 43-53, vol. II).

Pentru a decide astfel, instanța de recurs a menționat că chitanțele care confirmă achitarea prețului aferent contractelor de investiții și valabilitatea cărora este contestată de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, nu sunt certificate în modul stabilit de lege.

Totodată, s-a reținut că pe parcursul examinării cauzei Chiticari Iurie nu a prezentat bonurile de casă care să confirme achitarea sumelor conform chitanțelor la dispozițiile de încasare, însă acestea sunt elemente definitorii care confirmă efectuarea operațiunii de încasare a mijloacelor bănești, iar instanțele de judecată nu au verificat dacă sumele de bani pe care Chiticari Iurie le invocă că le-a achitat în baza contractelor de investiție au fost reflectate în contabilitatea Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”.

Prin decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-au respins cererile de apel depuse de Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, fiind menținută hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău (f.d. 181, 182-197, vol. II).

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate la dosar, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea corectă a pricinii și în consecință a adoptat o hotărîre întemeiată.

La 11 septembrie 2018 Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” a contestat cu recurs decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, solicitând casarea acestora cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au verificat dacă în privința obiectelor contractelor de investiție în litigiu, sunt persoane care pot pretinde la aceste bunuri imobile și interesele cărora ar putea fi lezate.

Instanțele nu au stabilit modalitatea de executare a deciziilor sale, deoarece prin notarea contractelor investiționale la OTC Chișinău au fost afectate drepturile reale ale persoanelor terțe care dețin drepturi reale asupra acestor bunuri imobile.

Potrivit art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces la 18 iulie 2018, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire nr.7987 (f.d.198, vol.II), respectiv recursul depus la 12 septembrie 2018, se consideră declarat în termen.

La 02 octombrie 2018, în adresa intimatului a fost expediată copia recursului, iar la 13 noiembrie 2018 Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

Prin încheierea din 05 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, a fost considerat admisibil.

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

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând cauza spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f). La solicitarea participanților la proces, instanța de recurs poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanță o singură dată în cazul prevăzut la art.432 alin.(3) lit.b).

În conformitate cu art. 432 alin. (3) lit. d), alin. (4), (5) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

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 cauzei 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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 67 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Totodată, art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, stabilește că pregătirea pentru dezbateri judiciare este obligatorie pentru orice cauză civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

În conformitate cu art. 185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, îndeplinește următoarele acte: soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârșitorilor și intervenienților.

După cum rezultă din materialele cauzei, Chiticari Iurie înaintând cererea de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, a solicitat operarea modificărilor în contractul nr. 26/08-S din 26 august 2010, declararea ca fiind autentificate notarial contractele de investiții nr. 26/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 27/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 28/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 29/08-S din 26 august 2010, contractul nr. 13/12 -S din 13 decembrie 2010 și contractul nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile obiect al contractelor

de investiții în construcția bunurilor imobile, obligarea înregistrării dreptului de proprietate după Chiticari Iurie asupra imobilelor obiect a contractelor de investiții și încasarea cheltuielilor de judecată precum și a cheltuielilor de asistență juridică.

Fiind investită în judecarea cauzei prima instanță la 09 decembrie 2016 a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii pe care a admis-o parțial și a recunoscut valabile contractele de investiții în construcția bunurilor imobile: nr. 26/08-S din 26 august 2010, nr. 27/08-S din 26 august 2010, nr. 28/08-S din 26 august 2010, nr. 29/08-S din 26 august 2010, nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010, nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” și Chiticari Iurie.

A dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractelor de investiții nr. 26/08-S din 26 august 2010, nr. 27/08-S din 26 august 2010, nr. 28/08-S din 26 august 2010, nr. 29/08-S din 26 august 2010, nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010, nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” și Chiticari Iurie.

În rest, pretențiile înaintate de către Chiticari Iurie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA” au fost respinse, ca fiind neîntemeiate.

A dispus încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, în beneficiul lui Chiticari Iurie cheltuielile de judecată ce rezultă din plata taxei de stat în sumă de 15 000 lei.

A dispus încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 000 lei.

A fost respinsă acțiunea reconvențională depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” împotriva lui Chiticari Iurie, cu privire la declararea nulității contractelor de investiții, chitanțelor de încasare, obligarea prezentării actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

Judecând apelurile declarate de Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, instanța de apel le-a respins și a menținut hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău (f.d. 181, 182-197, vol. II).

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs constată că atât soluția instanței de apel, cât și a primei instanțe, au fost adoptate cu încălcarea normelor de drept procedural.

Astfel, după cum rezultă din materialele cauzei, la 22 iulie 2010 Societatea cu Răspundere Limitată „Diastil” în persoana administratorului Chiticari Iurie pe de o parte și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” în persoana administratorului Popușoi Vladimir au încheiat contractul de societate civilă nr. 6953 (f.d. 102-109, vol. I).

Conform pct. 1.2 a contractului de societate civilă, aportul Societății cu Răspundere Limitată „Diastil” în societatea civilă constituie toată documentația necesară pentru construcția unui bloc locativ cu 126 apartamente, spații comerciale și parcare, precum și lotul de teren cu suprafața de 0,68 ha cu numărul cadastral xxxxxx, aflat în posesie conform Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Prin punctul 1.3 al contractului părțile au convenit că societatea cu răspundere limitată depune ca aport la societatea civilă mijloacele financiare pentru construcția

imobilului, precum și executarea nemijlocită a lucrărilor de construcție.

Punctul 3.1. a contractului de societate civilă prevede că suprafețele obținute ca rezultat al construcției blocului locativ se divizează între părțile semnatare a contractului după cum urmează:

- Asociatului 1 (societatea cu răspundere limitată Diastil) – 15% din suprafața supusă vânzării a blocului locativ, ceea ce constituie 2 319 m.p.;

- Asociatului 2 (societatea cu răspundere limitată Neostil” - 85 % din suprafața supusă vânzării a blocului locativ ceea ce constituie 13 141 m.p..

La 26 august 2010 Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 26/08-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. xxx cu suprafața de 124,3 m.p. și terasa cu suprafața de 32,2 m.p., amplasat la xxxxxxxx la prețul de 84 240 Euro (f.d.15-17, vol.I).

Actele pricinii mai atestă că la 26 august 2010 Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 27/08-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. xxxxxxxx la prețul de 52320 Euro (f.d.20-22, vol.I).

Tot, la 26 august 2010 Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 28/08-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. xxxxxx cu suprafața de 137,2 m.p. și terasa de 83,1 m.p., amplasat la etajul 8, scara E în blocul locativ din xxxxxxxx la prețul de 107 310 Euro (f.d.25-27, vol.I).

La 26 august 2010 Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.29/08-S, modificat prin acordul adițional nr. 1 din 28 septembrie 2010, obiect al contractului fiind spațiul comercial între axele 22-30 conform proiectului cu suprafața de 419,64 m.p., amplasat la Parter în blocul locativ din xxxxxxxx la prețul de 251 784 Euro (f.d.32-34, 37, vol.I).

La 13 decembrie 2010 Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 13/12-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. xxxxx cu suprafața de 57,6 m.p., amplasat la etajul 7, scara E în blocul locativ din xxxxxxxx la prețul de 34 560 Euro (f.d.39-41, vol.I) și tot la 13 decembrie 2010 Chiticari Iurie și Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” au încheiat contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.14/12-S, obiect al contractului fiind apartamentul nr. xxxxxx cu suprafața de 95,6 m.p., amplasat la etajul 7, scara E în blocul locativ din xxxxxx la prețul de 57 360 Euro (f.d.44-46, vol.I).

Prin chitanța la dispoziția de încasare nr. 143 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 1 299 663 lei în baza contractului de investiție nr. 26/08-S din 26 august 2010 (f.d. 125, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 144 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 807198 lei în baza contractului de investiție nr. 27/08-S din 26 august 2010 (f.d. 126, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 145 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 1 655 589 lei în baza contractului de investiție nr. 28/08-S din 26 august 2010 (f.d. 127, vol. I), chitanța

la dispoziția de încasare nr. 146 din 26 august 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 3 884 548 lei în baza contractului de investiție nr. 29/08-S din 26 august 2010 (f.d. 128, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 154 din 30 septembrie 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 1332249 lei în baza acordului adițional nr. 1 din 30 septembrie 2010 la contractul de investiție nr. 29/08-S din 26 august 2010 (f.d. 129, vol. I), chitanța la dispoziția de încasare nr. 172 din 13 decembrie 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 560172 lei în baza contractului de investiție nr. 13/12-S din 13 decembrie 2010 (f.d. 130, vol. I) și chitanța la dispoziția de încasare nr. 173 din 13 decembrie 2010, se confirmă achitarea de către Chiticari Iurie a sumei de 929 731 lei în baza contractului de investiție nr. 14/12-S din 13 decembrie 2010 (f.d. 131, vol. I).

Totodată, potrivit materialelor cauzei, la 25 mai 2016 între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de creditor ipotecar și SC „NEOCASA” SRL, în calitate de debitor ipotecar, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. IPO/IMM_2/215A/05/2016, autentificat notarial cu nr.2556, modificat și completat prin acordul adițional nr.01 din 17 iulie 2017, autentificat notarial cu nr.3840, prin care SC „NEOCASA” SRL a constituit ipoteca în favoarea ÎM „Prime Capital 2” SRL în legătură cu obligația garantată cu ipoteca ce rezultă din contractul de împrumut asupra bunului imobil viitor număr cadastral xxxxxxxx, cu suprafața de 87,2 m.p. situat pe adresa xxxxxxxx (f.d.69-73, vol.II), contractul de ipotecă nr. IPO/IMM_2/215A/05/2016 din 25 mai 2016 fiind înregistrat la OCT Chișinău la 25 mai 2016 cu număr cadastral xxxxxxxx (f.d.68, vol.II).

Analizând circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel rejudecând cauza a trecut cu vederea faptul că prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 februarie 2018 a fost menționat că chitanțele care confirmă achitarea prețului aferent contractelor de investiții, valabilitatea cărora este contestată de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” la caz, nu sunt certificate în modul stabilit de lege.

Or, deși se evidențiază că aceste acte au fost autentificate ulterior de către avocatul Marin Domete, din procesele-verbale a ședințelor de judecată a instanței de apel, nu rezultă că au fost examinate și originalele acestor acte sau stabilit locul de aflare a originalului acestora, în situația în care, art. 138 alin. (4) CPC expres prevede că înscrisul se depune în original sau în copie autentificată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului. Înscrisul se depune în original când, conform legii sau unui alt act normativ, circumstanțele cauzei trebuie confirmate numai cu documente în original și când, ca urmare a soluționării cauzei, înscrisul își pierde efectul juridic sau când copiile de pe documentul prezentat au cuprinsuri contradictorii, precum și în alte cazuri când instanța consideră necesară prezentarea originalului.

De altfel, a fost trecut cu vederea de către instanța de apel și faptul că sumele de bani pe care Iurie Chiticari le invocă că le-a achitat în baza contractelor de investiții nu au fost reflectate în contabilitatea SRL „Neocasa”, mai cu seamă că această omisiune a instanțelor de judecată ierarhic inferioare, la fel a fost menționată în decizia Curții Supreme de Justiție din 28 februarie 2018.

În același timp, instanța de recurs relevă că instanțele de judecată ierarhic

inferioare ajungând la concluzia temeiniciei acțiunii au trecut cu vederea faptul și nu au verificat dacă în privința obiectelor contractelor de investiții în litigiu mai există persoane care ar putea pretinde la aceste bunuri imobile și interesele cărora ar putea fi lezate prin hotărârile judecătorești emise.

Mai cu seamă aceasta în situația în care bunul imobil cu numărul cadastral xxxxxxxxx asupra căruia se solicită recunoașterea dreptului de proprietate, este ipotecat în folosul ÎM „Prime Capital 2” SRL în temeiul contractului de ipotecă nr.IPO/IMM_2/215A/05/2016 din 25 mai 2016, înregistrat în Registrul cadastral la 25 mai 2016.

Astfel, ÎM „Prime Capital 2” SRL urma cu certitudine a fi atrasă în prezentul proces, pentru justa soluționare a litigiului, or soluția instanței de apel cu privire la lipsa necesității atragerii în proces a întreprinderii date fiind una neîntemeiată.

În consecință, întru evitare atingerii drepturilor unor persoane ce nu au fost implicate în proces, instanța de recurs consideră necesar de a casa integral decizia instanței de apel, precum și hotărârea primei instanțe și de a remite cauza spre rejudecare în prima instanță.

Or, problema intervenirii în proces, conform prevederilor legislației în vigoare, nu poate fi soluționată de instanța de recurs, prin urmare eroarea dată se soluționează doar în prima instanță.

În acest sens, se reiterează că dreptul de acces la un tribunal constituie un element inerent tuturor garanțiilor procedurale prevăzute în Convenție (CEDO, hot. Campbell și Fell vs. Marea Britanie din 25.02.1982) și din moment ce drepturile fundamentale trebuie garantate într-o manieră concretă și reală, dar nu iluzorie și teoretică, imposibilitatea concretă de sesizare a unei instanțe de către persoana interesată constituie o încălcare a dreptului acesteia de acces la justiție (CEDO, hot. Airey vs. Irlanda din 09.10.1979).

Reieșind din cele expuse, rejudecând cauza, instanța de fond urmează să țină cont de cele expuse mai sus, să înlăture omisiunile admise, să clarifice și să se expună asupra tuturor argumentelor invocate de către părți pentru asigurarea unei judecări corecte și legale a pretențiilor înaintate, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 Cod de procedură civilă probele și în dependență de situația stabilită, în raport cu normele de drept material și procedural care reglementează relațiile dintre părți, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că erorile judiciare nu pot fi corectate de instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, a casa integral decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) Cod 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 Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA”.

Se casează decizia decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 decembrie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun.Chișinău, emise în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Chiticari Iurie împotriva Societății cu Răspundere Limitată „NEOCASA”, cu privire la modificarea contractelor, declararea valabilității contractelor de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate, obligarea înregistrării dreptului de proprietate și acțiunea reconvențională depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „NEOCASA” împotriva lui Chiticari Iurie, cu privire la declararea nulității contractelor de investiții, chitanțelor de încasare, obligarea prezentării actelor juridice, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Svetlana Filincova

Victor Burduh