

prima instanță: D. Dulghieru
instanța de apel: N. Vascan
V. Bogoroș, N. Budăi

dosarul nr. 2ra-1016/13

D E C I Z I E

02 mai 2013

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul Valeriu Doagă
Judecătorii Nicolae Clima, Iuliana Oprea
Iurie Șumcov, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Banca comercială „Investprivatbank” societate pe acțiuni, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Raisei Sibov împotriva Societății comerciale „Setinvest Consulting” societate cu răspundere limitată și intervenienților accesorii Banca comercială „Investprivatbank” societate pe acțiuni și Societatea cu răspundere limitată „Crasigal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investire în construcția blocului locativ și recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 21 martie 2012, prin care a fost respins apelul declarat de către Banca comercială „Investprivatbank” societate pe acțiuni și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 octombrie 2011,

c o n s t a t ă

La 09 septembrie 2011, Raisa Sibov a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SC „Setinvest Consulting” SRL și intervenienților accesorii BC „Investprivatbank” SA și SRL „Crasigal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investire în construcția blocului locativ.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 05 noiembrie 2007, între BC „Investprivatbank” SA, SRL „Crasigal” și SRL „Setinvest Consulting” a fost încheiat contractul de participare prin cotă la construirea complexului locativ de 117 apartamente din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, conform căruia BC „Investprivatbank” SA a acordat SRL „Crasigal” un credit investițional pentru construirea complexului locativ, iar SRL „Setinvest Consulting” – un credit ipotecar pentru procurarea obiectului imobil și SRL „Crasigal” s-a obligat să construiască complexul locativ și să-l dea în exploatare, cu predarea ulterioară a obiectului imobilului în proprietatea SRL „Setinvest Consulting”.

La 02 septembrie 2008, ea a încheiat cu SC „Setinvest Consulting” SRL contractul nr. 01P/0808 de investire în construcția blocului locativ, prin care ultima s-a obligat să construiască apartamentele nr. 48, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p.; nr. 106, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p. și nr. 53, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 122,2 m.p., situate pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău.

Menționează că ea a îndeplinit condițiile stipulate în pct. 3.1 lit. a) și pct. 4.1 din contract și a achitat integral suma pentru construirea celor trei apartamente la 02 septembrie 2008 conform chitanței la dispoziția de încasare

nr. 57, iar SC „Setinvest Consulting” SRL nu a îndeplinit condițiile contractului și nu i-a transmis în proprietate apartamentele menționate.

Susține că SC „Setinvest Consulting” SRL nu a întreprins măsurile necesare în vederea înregistrării construcției în cauză.

Prin urmare, solicită recunoașterea valabilității contractului nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008 de investire în construcția blocului locativ și încuviințarea OCT Chișinău să înregistreze contractul nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008 de investire în construcția blocului locativ.

Ulterior, Angela Sibov a depus o cerere de completare a cererii de chemare în judecată, solicitând recunoașterea valabilității contractului nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008 de investire în construcția blocului locativ, încheiat între ea și SC „Setinvest Consulting” SRL, recunoașterea după ea a dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr. 48, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p.; nr. 106, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p. și nr. 53, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 122,2 m.p., situate pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău și încuviințarea OCT Chișinău să înregistreze contractul nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008 de investire în construcția blocului locativ.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 octombrie 2011 acțiunea a fost admisă, a fost recunoscut valabil contractul de investire în construcții nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008, încheiat între Raisa Sibov și SC „Setinvest Consulting” SRL, recunoscut dreptul de proprietate al Raisei Sibov asupra apartamentelor nr. 48, compus dintr-o odaie, cu suprafața de 64,5 m.p.; nr. 106, compus dintr-o odaie, cu suprafața de 64,5 m.p. și nr. 53, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 122,2 m.p., situate în complexul locativ din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, încuviințat OCT Chișinău să înregistreze contractul de investire în construcții nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008, încheiat între Raisa Sibov și SC „Setinvest Consulting” SRL în Registrul bunurilor imobile și încasat de la SC „Setinvest Consulting” SRL în beneficiul Raisei Sibov taxa de stat în sumă de 300 lei și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 25000 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 21 martie 2012 a fost respins apelul declarat de către BC „Investprivatbank” SA și menținută hotărârea primei instanțe.

La 19 decembrie 2012, în termenul prevăzut de lege, BC „Investprivatbank” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii.

Recurenta BC „Investprivatbank” SA, în motivarea recursului, a indicat că nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, deoarece instanța, la adoptarea hotărârii, a interpretat eronat legea și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Menționează că prima instanță a concluzionat precum că având în vedere faptul că intimata a achitat integral costul imobilului, OCT Chișinău este obligat să înregistreze dreptul de proprietate al acesteia. Contractul de participare prin cotă la construcția bunului imobil încheiat cu intimata este un contract de investiții care prevede asumarea unor riscuri de către părți, inclusiv și de către

investitor. Acesta nu este un contract de vânzare-cumpărare, care prevede transmiterea bunului în cazul achitării integrale a sumei de către cumpărător. Achitarea integrală era una dintre obligațiile investitorului, dar nu era și singura obligație.

Susține că prima instanță, la examinarea pricinii, nu a aplicat art. 3 din Legea cu privire la ipotecă, deoarece prin hotărârea primei instanțe, intimata s-a plasat într-o poziție mai favorabilă chiar decât poziția acordată statului prin prevederile articolului menționat. Totodată, instanța a acordat prioritate unui creditor chirografar (Raisa Sibov) în locul unui creditor ipotecar (banca).

Afirmă că conform art. 26 din Legea cu privire la ipotecă, debitorul ipotecar nu are dreptul să dispună de proprietatea ipotecată fără acordul scris al creditorului ipotecar și actul juridic, prin care este transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil ipotecat fără consimțământul scris al creditorului ipotecar, este nul. În cazul transmiterii, inclusiv al înstrăinării bunului imobil ipotecat către terți, ipoteca subzistă, cu excepția cazurilor în care creditorul ipotecar consimte în scris asupra încetării ipotecii. Astfel, actele eliberate de către SC „Crasigal” SRL fără acordul băncii sunt lovite de nulitate și acestea nu pot servi drept temei pentru recunoașterea dreptului de proprietate. Ipoteca nu poate fi radiată, deoarece banca nu și-a dat acordul la radierea acesteia.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârilor judecătorești din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Raisa Sibov a solicitat recunoașterea valabilității contractului nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008 de investire în construcția blocului locativ, încheiat între ea și SC „Setinvest Consulting” SRL, recunoașterea după ea a dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr. 48, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p.; nr. 106, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p. și nr. 53, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 122,2 m.p., situate pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău și încuviințarea OCT Chișinău să înregistreze contractul nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008 de investire în construcția blocului locativ.

Instanțele judecătorești, fiind investite cu judecarea pricinii în cauză, au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că soluția dată de către instanțele judecătorești este întemeiată și legală.

Din materialele dosarului rezultă că la 05 noiembrie 2007, între BC „Investprivatbank” SA, SC „Crasigal” SRL și SRL „Setinvest Consulting” a fost încheiat contractul de participare prin cotă la construirea imobilului și, anume, a complexului locativ de 117 apartamente din str. Alba-Iulia, 87, mun. Chișinău.

Conform pct. 1.1 din contractul enunțat, BC „Investprivatbank” SA a acordat SC „Crasigal” SRL un credit investițional pentru construirea complexului locativ, iar SRL „Setinvest Consulting”, la solicitarea acestuia, un credit ipotecar pentru procurarea obiectului imobil.

Conform pct. 2.3.4 din contractul enunțat, SC „Crasigal” SRL s-a obligat să transmită SRL „Setinvest Consulting” în proprietate imobilul construit la solicitarea acestuia în termen de 10 zile de la darea în exploatare a complexului locativ și numai după achitarea completă (100%) de către ultimul a costului imobilului.

La 02 septembrie 2008, între Raisa Sibov și SRL „Setinvest Consulting” a fost încheiat contractul nr. 01P/0808 de investire în construcția blocului locativ, conform căruia Raisa Sibov s-a obligat să achite o sumă de bani în schimbul construcției apartamentelor nr. 48, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p., din str. Alba Iulia, 87A, mun. Chișinău; nr. 106, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 64,5 m.p., din str. Alba Iulia, 87B, mun. Chișinău și nr. 53, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 122,2 m.p., din str. Alba Iulia, 87A, mun. Chișinău.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că la 02 septembrie 2008, costul apartamentelor menționate în sumă de 1645215,36 lei a fost achitat integral de către Raisa Sibov, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasarea nr. 57 din 02 septembrie 2008 (f. d. 14) și prin certificatele nr. 48/08, 53/08 și 106/08, eliberate de către SC „Setinvest Consulting” SRL (f. d. 15-17).

Astfel, Raisa Sibov a executat integral condițiile contractului nr. 01P/0808 de investire în construcția blocului locativ din 02 septembrie 2008.

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

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești corect a concluzionat că contractul nr. 01P/0808 de investire în construcția blocului locativ din 02 septembrie 2008, încheiat între Raisa Sibov și SC „Setinvest Consulting” SRL urmează a fi declarat valabil, deoarece acest act juridic nu conține elemente care contravin legii, iar SC „Setinvest Consulting” SRL nu a prezentat careva probe, ce ar confirma că manifestarea de voință la încheierea acestuia a apărut în rezultatul unor împrejurări ilegale din partea Raisa Sibov.

Mai mult ca atât, reprezentantul SC „Setinvest Consulting” SRL a recunoscut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia, iar în conformitate cu art. 212 alin. (5) CPC, în cazul recunoașterii acțiunii de către pârât și admiterii ei de către instanță, se pronunță o hotărâre de admitere a pretențiilor reclamantului.

Conform art. 320 din Codul civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Conform art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XVI din 25 februarie 1998, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

Reieșind din prevederile legale enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești temeinic și legal au recunoscut dreptul de proprietate al Raisei Sibov asupra apartamentelor nr. 48, compus dintr-o odaie, cu suprafața de 64,5 m.p.; nr. 106, compus dintr-o odaie, cu suprafața de 64,5 m.p. și nr. 53, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 122,2 m.p., situate în complexul locativ din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău și au încuviințat OCT Chișinău să înregistreze contractul de investire în construcții nr. 01P/0808 din 02 septembrie 2008, încheiat între Raisa Sibov și SC „Setinvest Consulting” SRL în Registrul bunurilor imobile.

Argumentul invocat de către recurentă precum că actele eliberate de către SC „Crasigal” SRL fără acordul băncii, sunt lovite de nulitate și acestea nu pot servi drept temei pentru recunoașterea dreptului de proprietate și ipoteca nu poate fi radiată, deoarece banca nu și-a dat acordul la radierea acesteia nu poate fi reținut.

Cu adevărat, din materialele dosarului rezultă că 14 martie 2008, între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL a fost încheiat contractul de credit nr. 27-08 și acorduri adiționale la el, prin care BC „Investprivatbank” SA a acordat SC „Crasigal” SRL un credit în sumă de 32500 lei, cu termenul definitiv de rambursare la 14 martie 2010.

În scopul garantării executării în termen a obligațiunilor asumate în contractul de credit, precum și achitării penalităților și prejudiciilor cauzate prin neexecutare sau executare necorespunzătoare a contractului de credit, SC „Crasigal” a fost de acord de a constitui în favoarea BC „Investprivatbank” SA gajul asupra bunurilor imobile și, anume, asupra terenului pentru construcții, nr. cadastral 0100510184, cu suprafața totală de 0,2141 ha, construcției nefinalizate, nr. cadastral 010051018401 (gradul de finalizare 20 %, secția I) și asupra construcției nefinalizate, nr. cadastral 010051018402, încheind un contract de ipotecă.

Conform art. 351 alin. (1) și (2) din Codul civil, în privința bunurilor proprietate comună pe cote-părți nu se pot încheia acte de dispoziție decât cu acordul tuturor coproprietarilor, iar actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sunt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință.

Contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL a fost încheiat fără acordul coproprietarului Raisa Sibov, astfel, acest act, prin prisma prevederilor legale enunțate, urmează a nu fi luat în seamă.

Cu atât mai mult, după cum s-a constatat și reieșind din prevederile contractuale, grevarea bunurilor Raisei Sibov putea să aibă loc doar în cazul în

care aceasta ar fi participat la construcția acestor bunuri prin creditul acordat de bancă, însă în speță, se constată că Raisa Sibov a participat cu investiții proprii la construirea bunurilor.

În speță, nu pot fi aplicate prevederile art. 26 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 mai 2008 și art. 463 din Codul civil, deoarece între Raisa Sibov și BC „Investprivatbank” SA nu a fost încheiat careva contracte de ipotecă, Raisa Sibov achitând integral (100%) prețul apartamentelor conform contractului nr. 01P/0808 de investire în construcția blocului locativ din 02 septembrie 2008.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că reieșind din circumstanțele de fapt ale litigiului, intimata Raisa Sibov nu poate fi debitor - ipotecar și nici nu poate avea o așa calitate, deoarece nu a încheiat contracte de gaj-ipotecă și nici nu a contrasemnat contractul de ipotecă sau acceptat condițiile acestuia, deaceia prevederile art. 26 din Legea cu privire la ipotecă nu au relevanță asupra apartamentelor Raisei Sibov și nici asupra litigiului în cauză.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Banca comercială „Investprivatbank” societate pe acțiuni.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 21 martie 2012 și hotărârea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău 21 octombrie 2011 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Raisei Sibov împotriva Societății comerciale „Setinvest Consulting” societate cu răspundere limitată și intervenienților accesorii Banca comercială „Investprivatbank” societate pe acțiuni și Societatea cu răspundere limitată „Crasigal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investire în construcția blocului locativ și recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă

Nicolae Clima

Iuliana Oprea

Iurie Șumcov

Ion Corolevschi