

Dosarul nr. 2ra-1182/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud. S. Suvac)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov)

## ÎNCHEIERE

26 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul

Judecători

Tatiana Vieru

Maria Ghervas

Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Viorica Eremia și Andrian Eremia împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Israel-Imobil” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la obligarea asigurării predării-primirii în proprietate a apartamentului în baza contractului de investiție, repararea prejudiciului material și moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Viorica Eremia și Andrian Eremia și s-a menținut hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana,

### c o n s t a t ă:

La 22 mai 2017, Viorica Eremia a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Israel-Imobil” SRL cu privire la obligarea asigurării predării-primirii în proprietate a apartamentului în baza contractului de investiție, repararea prejudiciului material și moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, Viorica Eremia a relatat că la 24 octombrie 2013 între ea în calitate de investitor și ÎCS „Israel-Imobil” SRL în calitate de executor, a fost încheiat contractul nr. 1-56 privind investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate.

Conform pct. 1.1, 1.2 și 3.1 al contractului, ÎCS „Israel-Imobil” SRL și-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor Vioricai Eremia blocul locativ și să-i predea în proprietate apartamentul nr. M6 cu suprafața totală de 120,17 m<sup>2</sup>, situat pe str. XXXXXX din mun. XXXXXX, iar clientul se obligă să efectueze investițiile în imobil, conform anexei nr. 1 și să primească imobilul în proprietate la prețul de 60085 de euro (echivalentul a 961360 de lei).

Reclamanta a menționat că părțile de comun acord au stabilit prețul bunului imobil de 60085 euro, care include atât valoarea lucrării, cât și retribuiția antreprenorului.

În acest context, a relevat că a achitat suma de 525000 de lei (echivalentul a 32800 de euro), iar restul sumei urma a fi transmisă după semnarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului.

A subliniat că, conform pct. 2.1.6 al contractului, ÎCS „Israel-Imobil” SRL și-a asumat obligațiunea să execute darea în exploatare a casei nu mai târziu de finele primului semestru al anului 2014, adică până la data de 31 martie 2014, fapt ce nu a avut loc.

Viorica Eremia a punctat că de către ÎCS „Israel-Imobil” SRL nu a fost respectată procedura de primire-predare a lucrării stipulată de Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, fiind încălcate punctele 7, 16.

De asemenea, a indicat că abia la 01 octombrie 2016, ÎCS „Israel-Imobil” SRL a informat-o despre faptul că procesul-verbal de recepție nr. 413 din 08 septembrie 2016 este depus la OCT Chișinău, iar despre data și ora transmiterii apartamentului în proprietatea investitorului va fi anunțată suplimentar.

Reclamanta a susținut că, a fost încălcată procedura de transmitere a lucrării de către părâtă prin neparticiparea investitorului la recepționarea obiectului, dar și faptul că până în prezent ÎCS „Israel-Imobil” SRL nu și-a executat în modul corespunzător, cu bună credință, la locul și momentul stabilit obligațiunile sale contractuale și nu a transmis apartamentul în proprietatea sa.

În conformitate cu pct. 4.1- 4.3 al contractului de investiție, în cazul nerespectării cerințelor de calitate, executorul răspunde pentru calitatea construcției și corespunderea acestora cu normativele tehnice stabilite de lege, iar în cazul nerespectării acestora, le va remedia din cont propriu.

Astfel, reclamanta a precizat că, deoarece în apartamentul nr. M6 care urma ai fi transmis în proprietate au fost constatate cauze de neconformitate, la inițiativa investitorului a fost solicitată efectuarea expertizei tehnico-științifice a apartamentului în cauză, fapt pentru care la 24 ianuarie 2017, a pretins de la ÎCS „Israel-Imobil” SRL și Inspecției de Stat în Construcții asigurarea prezenței reprezentanților ca să participe la efectuarea expertizei judiciare tehnico-științifice a imobilului stabilită pentru data de 27 ianuarie 2017, ora 15:00.

La 27 ianuarie 2017, în prezența expertului judiciar Anatol Achimov, a investitorului Viorica Eremia și în lipsa reprezentanților ÎCS „Israel-Imobil” SRL și a Inspecției de Stat în Construcții a fost efectuată cercetarea/studierea la fața locului, cu fotografiere și măsurări cu ruleta și sculă electrică.

Conform raportului de constatare tehnico-științifică din 02 martie 2017, în urma cercetării s-a depistat că lucrările de finisare din apartamentul nr. M6 s-au executat cu abateri de la procesul tehnologic de execuție și contrar prevederilor Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, iar costul lucrărilor de demontare în scopul remedierii viciilor depistate în urma lucrărilor de reparație executate constituie suma de 528241,69 de lei.

Ținând cont de cele relatate, Viorica Eremia a notat că a investit suma de 525000 de lei, echivalentul a 32800 de euro, iar suma restantă conform contractului de investiție este de 503953,95 de lei, astfel diferența dintre costul de remediere a viciilor și suma datorată companiei ÎCS „Israel-Imobil” SRL constituie 24287,74 de lei.

În continuare, a susținut că pentru finalizarea lucrărilor de reparație în interiorul apartamentului este obligată să investească nu mai puțin de 528241,69 de lei, sumă care depășește cu 24287,74 de lei suma datorată companiei ÎCS „Israel-Imobil” SRL, motiv din care nu a solicitat remedierea viciului și rezilierea contractului, dar reducerea retribuției antreprenorului în care se include și valoarea lucrării de la 60085 de euro (echivalentul a 961360 de lei) la suma de 500712,26 de lei.

La fel, a accentuat că blocul locativ a fost dat în exploatare la 01 octombrie 2016, adică cu încălcarea termenului prevăzut de contract cu doi ani și șase luni, motiv din care a fost calculată penalitatea din prețul lucrării/sumei investite în mărime de 3280 de euro (32800 euro x 10%) și dobânda de întârziere conform prevederilor legale, care constituie 16519,07 de euro, pentru utilizarea ilegală a sumei investite în mărime de 32800 de euro pentru perioada 31 martie 2014 când bunul urma să fie dat în exploatare și până la momentul înaintării acțiunii.

A indicat că, în scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă la 13 martie 2017, prin intermediul contabilului i-a adus la cunoștință ÎCS „Israel-Imobil” SRL, pretențiile înaintate la care a anexat și raportul de expertiză, însă nu a primit un răspuns, fapt ce a determinat-o să înainteze prezenta cerere de chemare în judecată.

Cu referire la pretenția privind repararea prejudiciului moral, reclamanta a relevat că începând cu anul 2013 și până la momentul depunerii acțiunii, atât ea cât și membrii familiei sale au fost lipsiți de posibilitatea de a locui în propriul apartament, fiind nevoiți să locuiască în apartamente luate în chirie, la părinți și rude, suportând astfel cheltuieli suplimentare enorme.

De asemenea, situația creată le-a cauzat și suferințe psihice de umilire, tristețe și neliniște, manifestate prin iritabilitate, și nervozitate, fiind limitați de posibilitatea de a se bucura de plăcerile vieții și de satisfacțiile spirituale pe care le avea până a investi în construcția acestui apartament.

Mai mult, i-a fost atinsă cinstea, prestigiul, onoarea, reputația și demnitatea, iar riscul ca ÎCS „Israel-Imobil” SRL să fie declarată insolvabilă, îi creează un stres enorm atât ei, cât și soțului său care în rezultat s-a îmbolnăvit.

Din considerentele enunțate reclamanta a estimat prejudiciul moral cauzat la suma de 25000 de lei.

Viorica Eremia a solicitat obligarea ÎCS „Israel-Imobil” SRL de a asigura predarea-primirea în proprietate a apartamentului nr. M6, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața totală de 120,17 m<sup>2</sup> din str. XXXXXX, mun. XXXXXX în baza contractului de investiție nr. 156 din 24 octombrie 2013; încasarea din contul pârâtei a prejudiciului material în mărime de 19799,07 euro și 24287,74 de lei, a cheltuielilor pentru efectuarea expertizei judiciare în sumă de 6000 de lei, a prejudiciului moral în mărime de 25000 de lei, a taxei de stat în sumă de 5000 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 de lei (f.d.6-14).

Prin încheierea protocolară din 14 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, a fost admisă cererea reprezentantului reclamantei, avocatul stagiar Eugeniu Bujoreanu cu privire la atragerea lui Andrian Eremia în proces în calitate de coreclamant (f.d. 165).

Prin hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, cererea de chemare în judecată depusă de Viorica Eremia și Andrian Eremia împotriva ÎCS „Israel-Imobil” SRL, a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d.185).

La 17 iulie 2018, Viorica Eremia și Andrian Eremia au depus cerere apel, iar la 11 decembrie 2018 cerere de apel suplimentară împotriva hotărârii din 19 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Viorica Eremia și Andrian Eremia și menținută hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a concluzionat că instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect, motiv din care Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău a ajuns la concluzia de a respinge apelul și a menține hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

La 29 martie 2019, Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu au depus cerere de recurs împotriva deciziei din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei decizii privind obligarea ÎCS „Israel-Imobil” SRL de a asigura predarea-primirea în proprietate a apartamentului nr. M6, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața totală de 120,17 m<sup>2</sup> din str. XXXXXX, mun. XXXXXX în baza contractului de investiție nr. 156 din 24 octombrie 2013; încasarea din contul pârâtei a prejudiciului material în mărime de 19799,07 euro și 24287,74 de lei, a cheltuielilor pentru efectuarea expertizei judiciare în sumă de 6000 de lei, a prejudiciului moral în mărime de 25000 de lei, a taxei de stat în sumă de 21700 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 de lei.

Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu în motivarea recursului, au indicat că nu sunt de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond, or, soluția instanțelor ierarhic inferioare este una arbitrară și neîntemeiată.

În același context, au relevat că instanțele ierarhic inferioare nu au examinat integral și luat în considerație toate probele și circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei, întemeindu-și concluziile pe o apreciere arbitrară a probelor, încălcând astfel dreptul recurenților la un proces echitabil.

Recurenții au opinat că circumstanțele menționate pot fi considerate motive întemeiate de admitere a cereri de recurs.

În conformitate cu prevederile 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.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 29 ianuarie 2019 și a fost expediată părților prin intermediul oficiului poștal la 14 februarie 2019, însă date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurenți la materialele dosarului lipsesc.

În aceste circumstanțe recursul, declarat de Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu la 29 martie 2019, se consideră în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Examinând temeiurile recursului declarat de Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

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 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.

În temeiul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu 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 părții recurente 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 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 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 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 faptul 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 Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu.

În conformitate cu art. 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 Viorica Eremia și Andrian Eremia reprezentați de avocatul Eugeniu Bujoreanu împotriva deciziei din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Maria Ghervas

Galina Stratulat