

Dosarul nr. 2ra-1949/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (judecător I. Secrieru)

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

Î N C H E I E R E

23 octombrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Nina Vascan

examinând admisibilitatea recursului declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, împotriva Victoriei Gușan și ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență, intervenienți accesorii CCL „Nr. 328“ și IP „Agenția Servicii Publice“, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile, declararea nulității actelor juridice, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, admis apelul declarat de Victoria Gușan, reprezentată de avocatul Zaharia Procopie, casată parțial hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, și emisă o nouă hotărâre în această parte, iar în rest, a fost menținută hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana,

c o n s t a t ă :

La 05 noiembrie 2015, Maria Talpă, Ruslan Blajco, Nicolae Gatman și Galina Bolotovici, reprezentați de avocatul Alexandru Grosu, au depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență cu privire la recunoașterea valabilității contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Maria Talpă, a contractului cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate nr.

72 din 10 septembrie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Galina Bolotovici, a contractului cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate f/n din 07 iulie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Ruslan Blajco, precum și a antecontractului nr. 71 din 20 decembrie 2010, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Nicolae Gatman, cu dispunerea înregistrărilor prin notarea acestora în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 12-15, vol. I).

În motivarea acțiunii, reclamanta Maria Talpă a relatat că a încheiat cu ÎPC „Supersonic“ SRL contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, obiect al căruia este apartamentul nr. XXXXX cu suprafața de 93 m², amplasat pe XXXXX (în prezent, YYYYY), XXXXX.

Reclamanta Maria Talpă a susținut că a achitat pe deplin și în avans costul acestui apartament, fiindu-i eliberat ordinul de încasare a numerarului, bonul fiscal și scrisoarea de garanție.

Reclamanta Maria Talpă a specificat că potrivit clauzelor contractuale, ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în folosință apartamentul respectiv în luna decembrie 2010, cu gradul de finisare și cu echipamentul prevăzut în anexa nr. 1 la contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, pentru executarea lucrărilor de finisare, iar ulterior ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în proprietate apartamentul dat în exploatare.

Reclamantul Ruslan Blajco a indicat că a încheiat cu ÎPC „Supersonic“ SRL contractul cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate f/n din 07 iulie 2011, obiect al căruia este apartamentul nr. YYYYY cu suprafața de 79, 48 m², amplasat pe ZZZZZ, XXXXX.

Reclamantul Ruslan Blajco a precizat că a achitat pe deplin și în avans costul acestui apartament, și anume suma de 20 000 euro, fiindu-i eliberate dovezile de achitare.

Reclamantul Ruslan Blajco a declarat că potrivit clauzelor contractuale, ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în folosință apartamentul respectiv în decursul anului 2011, cu gradul de finisare și cu echipamentul prevăzut în anexa nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate f/n din 07 iulie 2011, pentru executarea lucrărilor de finisare, iar ulterior, și anume până la data de 30 martie 2012, ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în proprietate apartamentul dat în exploatare.

Reclamantul Nicolae Gatman a afirmat că a încheiat cu ÎPC „Supersonic“ SRL antecontractul nr. 71 din 20 decembrie 2010, obiect al căruia este obținerea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. WWWWW cu suprafața de 73, 02 m², amplasat pe ZZZZZ, XXXXX.

Reclamantul Nicolae Gatman a evidențiat că a achitat în beneficiul ÎPC „Supersonic“ SRL în avans suma de 22 000 euro și urma să mai achite suma de 10 000 euro, iar potrivit clauzelor contractuale, ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i

transmită în folosință apartamentul respectiv în decursul anului 2011, cu gradul de finisare și cu echipamentul prevăzut în anexa nr. 1 la antecontractul nr. 71 din 20 decembrie 2010, pentru executarea lucrărilor de finisare, iar ulterior ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în proprietate apartamentul dat în exploatare.

Reclamanta Galina Bolotovici a reliefat că a încheiat cu ÎPC „Supersonic“ SRL contractul cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate nr. 72 din 10 septembrie 2011, obiect al căruia este apartamentul nr. KKKKK cu suprafața de 77 m², amplasat pe ZZZZZ, XXXXX.

Reclamanta Galina Bolotovici a notat că a achitat în beneficiul ÎPC „Supersonic“ SRL suma de 30 500 euro și urma să mai achite suma de 9 500 euro, iar potrivit clauzelor contractuale, ÎPC „Supersonic“ SRL urma să organizeze darea în exploatare a apartamentului respectiv până la data de 31 decembrie 2011.

Reclamanții au subliniat că în acord cu prevederile art. 213 din Codul civil, și-au executat obligațiile de achitare a costurilor apartamentelor obiecte ale contractelor nominalizate, însă ÎPC „Supersonic“ SRL nici până la data depunerii cererii de chemare în judecată, nu a finalizat lucrările de construcție a blocului locativ.

Reclamanții au relevat că situația creată denotă cu certitudine lipsa de diligență profesională a ÎPC „Supersonic“ SRL, care îi incumbă conform prevederilor art. 513 din Codul civil, gestionând în mod fraudulos mijloacele bănești pe care le-au obținut inclusiv de la reclamanți.

Reclamanții au punctat că drept urmare a mai multor procese de judecată în care este implicată ÎPC „Supersonic“ SRL, au fost aplicate sechestre asupra conturilor bancare ale acesteia, fiind complet blocată activitatea financiar-economică a ÎPC „Supersonic“ SRL.

Astfel, reclamanții au invocat că persistă riscul să nu obțină dreptul de proprietate asupra apartamentelor pe care ÎPC „Supersonic“ SRL s-a obligat să le construiască.

În drept, reclamanții au considerat că sunt aplicabile prevederile art. 213-215 din Codul civil și prevederile art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Reclamanții au subliniat că administrația ÎPC „Supersonic“ SRL este cercetată penal pentru abuz de serviciu și utilizarea contrar destinației contractuale a mijloacelor bănești obținute de la investitori.

În particular, reclamanții au afirmat că ÎPC „Supersonic“ SRL, în persoana directorului Vladimir Balaur, făcând abuz de serviciu, a încălcat prevederile legislației în vigoare la încheierea contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, contractului cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate nr. 72 din 10 septembrie 2011 și antecontractului nr. 71 din 20 decembrie 2010.

Reclamanții au declarat că în temeiul art. 668 din Codul civil, obligația ÎPC „Supersonic“ SRL de autentificare și notare a contractelor rezultă din specificul

raporturilor juridice între ÎPC „Supersonic“ SRL și reclamânți.

Prin hotărârea din 19 februarie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău, a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de Maria Talpă, Ruslan Blajco, Nicolae Gatman și Galina Bolotovici împotriva ÎPC „Supersonic“ SRL cu privire la recunoașterea valabilității contractelor și a antecontractului de investiții. S-au recunoscut valabile contractul nr. 22/1 din 15 iulie 2010, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Maria Talpă, la prețul de 33 000 euro, contractul nr. 72 din 10 septembrie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Galina Bolotovici, la prețul de 40 000 euro, contractul f/n din 07 iulie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Ruslan Blajco, la prețul de 20 000 euro, și antecontractul nr. 71 din 20 decembrie 2010, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Nicolae Gatman, la prețul de 32 000 euro. S-a încasat în beneficiul Mariei Talpă, lui Ruslan Blajco, Nicolae Gatman și Galinei Bolotovici, din contul ÎPC „Supersonic“ SRL, cheltuielile de judecată în sumă de 2 900 lei (f.d. 200, vol. I).

La 20 iulie 2016, Victoria Gușan, reprezentată de avocatul Galina Balaban, a depus cerere de revizuire împotriva hotărârii din 19 februarie 2016 a Judecătorei Ciocana, XX (f.d. 1-3, vol. III).

Prin încheierea din 28 noiembrie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău, a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Victoria Gușan, reprezentată de avocatul Galina Balaban, împotriva hotărârii din 19 februarie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Talpă și de alții împotriva ÎPC „Supersonic“ SRL cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții nr. 22/1 din 15 iulie 2010, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Maria Talpă (f.d. 68-70, vol. III).

La 12 decembrie 2016, Victoria Gușan, reprezentată de avocatul Galina Balaban, a declarat recurs împotriva încheierii din 28 noiembrie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău (f.d. 72-75, vol. III).

Prin decizia din 13 martie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis recursul declarat de Victoria Gușan, casată integral încheierea din 28 noiembrie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău, și soluționată prin decizie problema în fond. A fost admisă cererea de revizuire depusă de Victoria Gușan, casată hotărârea din 19 februarie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău, în partea admiterii pretențiilor reclamantei Maria Talpă, și restituită cauza în această parte spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată (f.d. 82-85, vol. III).

La 05 aprilie 2016, Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Victoriei Gușan și ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență, intervenienți accesorii CCL „Nr. 328“ și Oficiul teritorial Chișinău al ÎS „Cadastru“ (începând cu data de 19 iulie 2017, IP „Agenția Servicii Publice“), cu privire la declararea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcție și obținerea dreptului de proprietate nr. 79 din 28 decembrie 2007, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan, precum și a actelor încheiate în baza acestui contract asupra

apartamentului nr. XXXXX de pe YYYYY, XXXXX.

În motivarea acțiunii, reclamanta Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, a relatat că a încheiat cu ÎPC „Supersonic“ SRL contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, obiect al căruia este apartamentul nr. XXXXX, nr. cadastral YYYYY, amplasat pe XXXXX (în prezent, YYYYY), XXXXX.

Reclamanta a susținut că a achitat pe deplin și în avans costul acestui apartament, fiindu-i eliberat ordinul de încasare a numerarului, bonul fiscal și scrisoarea de garanție.

Reclamanta a specificat că potrivit clauzelor contractuale, ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în folosință apartamentul respectiv în luna decembrie 2010, cu gradul de finisare și cu echipamentul prevăzut în anexa nr. 1 la contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, pentru executarea lucrărilor de finisare, iar ulterior ÎPC „Supersonic“ SRL urma să-i transmită în proprietate apartamentul dat în exploatare.

Reclamanta a menționat că s-a adresat în repetate rânduri către administrația ÎPC „Supersonic“ SRL privind desfășurarea procesului de construcție a blocului locativ, fiind de fiecare dată asigurată că procesul se desfășoară în condiții normale și că în curând blocul va fi dat în exploatare.

Mai mult, reclamanta a invocat că ÎPC „Supersonic“ SRL, în persoana directorului general Vladimir Balaur, i-a eliberat o scrisoare de garanție, în care este indicat că unicul beneficiar și investitor al construcției apartamentului nr. XXXXX, amplasat pe XXXXX, XXXXX, conform contractului nr. 22/1 din 15 iulie 2010, este reclamanta, iar la darea în exploatare a blocului locativ de pe XXXXX, unica persoană care va dobândi dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX va fi reclamanta.

La fel, reclamanta a evidențiat că în această scrisoare de garanție este indicat că ÎPC „Supersonic“ SRL nu va încheia, în niciun caz și sub nicio formă, un nou contract de investiție sau orice alt document care stipulează drepturile de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX, amplasat pe XXXXX, XXXXX, cu o persoană diferită decât reclamanta.

Reclamanta a declarat că ulterior, și anume la data de 09 ianuarie 2014, observând tergiversarea neîntemeiată a procesului de construcție a blocului locativ, s-a adresat la Procuratura sect. Centru, mun. Chișinău, cu plângere împotriva administratorului ÎPC „Supersonic“ SRL, Vladimir Balaur.

Reclamanta a specificat că fiind audiată de către procuror, a aflat că în privința lui Vladimir Balaur au mai fost depuse plângeri de către investitori ai altor blocuri locative construite de către ÎPC „Supersonic“ SRL.

De asemenea, reclamanta a afirmat că în cadrul urmăririi penale s-a constatat că apartamentul nr. XXXXX constituie obiect și al altui contract de investiții, și anume a contractului pretins încheiat cu Victoria Gușan în anul 2007, cu toate că se

pretinde că Victoria Gușan a achitat prețul contractului abia în anul 2011.

În continuare, reclamanta a arătat că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 9/75 din 18 decembrie 2013, în scopul finisării și dării în exploatare a blocului locativ de pe XXXXX, XXXXX, a fost dispusă constituirea CCL „Nr. 328“.

Astfel, reclamanta a mai menționat că în același scop, la 22 ianuarie 2014, a fost încheiat un contract de cesiune între ÎPC „Supersonic“ SRL și CCL „Nr. 328“, care a fost notat în Registrul bunurilor imobile la data de 04 februarie 2014.

Reclamanta a evidențiat că la 27 ianuarie 2014, a fost întocmit procesul-verbal de predare-primire a blocului locativ de pe XXXXX, XXXXX, însă reclamanta nu a participat la constituirea CCL „Nr. 328“ și nici nu a fost informată despre acest fapt, deși are calitatea de investitor.

Reclamanta a reliefat că potrivit avizului tehnic nr. 75 din 25 mai 2015 privind atestarea gradului de executare a lucrărilor până la data de 27 ianuarie 2014, în complexul locativ de pe XXXXX, XXXXX, aflat în procedură de recepție finală, gradul de executare a lucrărilor a constituit 64, 2%.

Reclamanta a relevat că la 19 martie 2015, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX a fost înscris după CCL „Nr. 328“, în temeiul autorizației de construire nr. 117 din 19 martie 2015, iar deja la data de 05 octombrie 2015, în mod fraudulos, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX a fost înscris după Victoria Gușan, în temeiul actului de transmitere-predare nr. 727 din 25 septembrie 2015, certificatului CCL „Nr. 328“ nr. 271 din 25 septembrie 2015 și contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007.

Reclamanta a invocat că în cadrul procesului de insolvență intentat în privința ÎPC „Supersonic“ SRL, Victoria Gușan a solicitat validarea creanței în sumă de 12 530 euro, pretins deținute în temeiul contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007, făcând trimitere și la ordinele de încasare nr. 326, 327 și 330 din anul 2011, neînsoțite de bonuri fiscale și nereflectate în evidența contabilă a ÎPC „Supersonic“ SRL.

În context, reclamanta a notat că semnătura din cererea de validare și din buletinul de identitate, atribuită Victoriei Gușan, nu este asemănătoare cu semnătura acesteia din contractul de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din ordinele de încasare nr. 326, 327 și 330 din anul 2011.

Mai mult, reclamanta a considerat că suscită dubii faptul că Victoria Gușan ar fi achitat suma de 35 000 euro abia în anul 2011, deși se pretinde că, contractul de investiții nr. 79 a fost încheiat încă la data de 28 decembrie 2007.

Reclamanta a susținut că potrivit pct. 10.1 din contractul de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007, acesta produce efecte juridice din momentul vărsării de către Victoria Gușan a prețului contractului în contul ÎPC „Supersonic“ SRL.

Astfel, reclamanta a indicat că, contractul de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 nu a produs efecte juridice la data încheierii de către ÎPC „Supersonic“ SRL și reclamantă a contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010.

Reclamanta a specificat că în contradicție cu prevederile art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, contractul de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 nu a fost autentificat notarial, însă a fost înregistrat la 30 ianuarie 2013 în Registrul bunurilor imobile, de către CCL „Nr. 328“ și Victoria Gușan.

În succesiunea celor relatate, în baza prevederilor art. 212 și 220 din Codul civil, reclamanta a invocat nulitatea absolută a contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007.

Reclamanta a declarat că interesul său în declararea nulității contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 constă în cauza pentru care a încheiat contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, care reprezintă un contract nenumit, fiindu-i aplicabile prevederile ce guvernează contractul de antrepriză, urmărind executarea de către antreprenor a obligațiilor de a-i transmite în proprietate privată apartamentul nr. XXXXX, amplasat pe XXXXX, XXXXX.

În motivarea pretențiilor înaintate, reclamanta a făcut referire și la declarațiile lui Vladimir Balaur date în ședința de judecată în cadrul cauzei penale de învinuire a acestuia de comiterea infracțiunilor prevăzute la art. 190 alin. (5) și 191 alin. (5) din Codul penal, Vladimir Balaur confirmând încheierea cu Maria Talpă a contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 22/1 din 15 iulie 2010, însă negând încheierea cu Victoria Gușan a contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007.

La 20 septembrie 2016, reclamanta Maria Talpă, reprezentată de avocatul Alexandru Grosu, a depus cerere prin care a introdus pretențiile privind radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, efectuate la 05 octombrie 2015, ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate al Victoriei Gușan asupra apartamentului nr. XXXXX, nr. cadastral YYYYYY, amplasat pe YYYYYY, XXXXX, precum și recunoașterea dreptului de proprietate al reclamantei asupra acestui apartament, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului său de proprietate asupra apartamentului nominalizat (f.d. 155-160, vol. II).

În drept, reclamanta Maria Talpă, reprezentată de avocatul Alexandru Grosu, a invocat prevederile art. 11 lit. a), 320-321, 622 și 668 din Codul civil.

Suplimentar, reclamanta a relatat că prin ordonanța din 14 septembrie 2016 a procurorului în Procuratura mun. Chișinău, a fost începută urmărirea penală conform elementelor constitutive ale infracțiunii prevăzute la art. 361 alin. (2) lit. d) din Codul penal, pe faptul falsificării, deținerii și folosirii contractului nr. 79 din 28 decembrie 2007, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan, fiind stabilit că la data încheierii acestui contract, Victoria Gușan nu se afla pe teritoriul Republicii Moldova.

Prin încheierea din 15 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Talpă împotriva ÎPC „Supersonic“ SRL cu privire la recunoașterea valabilității contractelor de investiții/antecontractelor de investiții și dispunerea înregistrării în Registrul

bunurilor imobile a fost conexată la cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Talpă împotriva ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență și Victoriei Gușan, intervenienți accesorii CCL „Nr. 328“ și Oficiul cadastral teritorial Chișinău, cu privire la declararea nulității contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 și a anexelor la contract, încheiate între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan, declararea nulității actelor izvorâte din contractul de investiții vizat în privința apartamentului nr. XXXXX de pe YYYYYY, XXXXX, nr. cadastral YYYYYY.0XXXXX, și recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză, radierea înscrisului din Registrul bunurilor imobile efectuat la 05 octombrie 2015 privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului vizat după Victoria Gușan și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 112-114, vol. III).

Prin hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Maria Talpă împotriva ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență și Victoriei Gușan, intervenienți accesorii CCL „Nr. 328“ și IP „Agenția Servicii Publice“ (Oficiul cadastral teritorial Chișinău), cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții, declararea nulității contractului de investiții și a actelor izvorâte din contractul de investiții, radierea înscrisului din Registrul bunurilor imobile, recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a constatat nulitatea absolută a următoarelor acte juridice: contractul de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 28 decembrie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan referitor la apartamentul nr. XXXXX de pe YYYYYY3 (XXXXX), XXXXX, acordul adițional la contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 30 ianuarie 2014, încheiat între CCL „Nr. 328“ și Victoria Gușan, certificatul nr. 271 din 25 septembrie 2015, eliberat de CCL „Nr. 328“ Victoriei Gușan și actul de predare-primire în proprietate privată nr. 272 a apartamentului nr. XXXXX de pe YYYYYY, XXXXX, nr. cadastral YYYYYY.0XXXXX. S-a încasat în beneficiul Mariei Talpă, în mod solidar din contul Victoriei Gușan și al ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență, taxa de stat în sumă de 11 697 lei, achitată conform pretențiilor admise, și suma de 2 500 cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total, cheltuieli de judecată în sumă de 14 197 lei. În rest, în partea recunoașterii valabilității contractului de investiții nr. 22/1 din 15 iulie 2010, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Maria Talpă, recunoașterea dreptului de proprietate și înscrierea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată. S-a încasat în beneficiul statului, în mod solidar din contul Victoriei Gușan și al ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență, taxa de stat în sumă de 11 697 lei (f.d. 225-242, vol. III).

La 27 decembrie 2017, Victoria Gușan, reprezentată de avocatul Procopie Zaharia, a declarat, prin intermediul oficiului poștal, apel împotriva hotărârii din 21 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana (f.d. 244-245; 246, vol. III).

La 03 ianuarie 2019, Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, a declarat apel împotriva hotărârii din 21 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana (f.d. 248-249, vol. III).

Prin decizia din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Maria Talpă și a fost admis apelul declarat de Victoria Gușan. A fost casată hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana, în partea admiterii cerințelor Mariei Talpă privind constatarea nulității absolute a contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 28 decembrie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan referitor la apartamentul nr. XXXXX de pe YYYYYY3 (XXXXX), XXXXX, acordului adițional la contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 30 ianuarie 2014, încheiat între CCL „Nr. 328“ și Victoria Gușan, certificatului nr. 271 din 25 septembrie 2015, eliberat de CCL „Nr. 328“ Victoriei Gușan și actului de predare-primire în proprietate privată nr. 272 a apartamentului nr. XXXXX de pe YYYYYY, XXXXX, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în mod solidar și de la Victoria Gușan, fiind emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată pretenția Mariei Talpă privind constatarea nulității absolute a contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 28 decembrie 2011, încheiat între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan referitor la apartamentul nr. XXXXX de pe YYYYYY3 (XXXXX), XXXXX, acordului adițional la contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 30 ianuarie 2014, încheiat între CCL „Nr. 328“ și Victoria Gușan, certificatului nr. 271 din 25 septembrie 2015, eliberat de CCL „Nr. 328“ Victoriei Gușan și actului de predare-primire în proprietate privată nr. 272 a apartamentului nr. XXXXX de pe YYYYYY, XXXXX, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în mod solidar și de la Victoria Gușan. În rest, a fost menținută fără modificări hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana. S-a încasat în beneficiul Victoriei Gușan, din contul Mariei Talpă, taxa de stat pentru depunerea cererii de apel în sumă de 8 000 lei (f.d. 92-108, vol. IV).

În motivarea soluției adoptate, instanța de apel a reținut, în acord cu prevederile art. 249 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data relevantă speței, că Victoria Gușan, prin contractul nr. 79 din 28 decembrie 2011, și-a confirmat consimțământul la încheierea contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007, având drept părți ÎPC „Supersonic“ SRL și pe Victoria Gușan.

De asemenea, instanța de apel a concluzionat că nerespectarea formei autentice a contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2011, lipsa autentificării notariale a acestuia și a înscrierii dreptului în Registrul bunurilor imobile nu constituie temeiuri de nulitate a contractului respectiv conform art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, deoarece aceste prevederi legale au fost introduse mai târziu decât data încheierii contractului.

Instanța de apel a mai evidențiat declarațiile Mariei Talpă date în ședința de judecată în cadrul cauzei penale de învinuire a lui Vladimir Balaur de comiterea

infrațiunilor prevăzute la art. 190 alin. (5) și 191 alin. (5) din Codul penal, cât și faptul admiterii acțiunii civile a Mariei Talpă în cadrul procesului penal respectiv.

La 18 iulie 2019, Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, a declarat recurs împotriva deciziei din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii din 21 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana (f.d. 111-119, vol. IV).

În motivarea recursului, recurenta Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, a reiterat circumstanțele de fapt și temeiurile de drept invocate pe parcursul examinării cauzei, susținând că este eronată concluzia instanței de apel precum că, contractele de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2007 și din 28 decembrie 2011, încheiate între ÎPC „Supersonic“ SRL și Victoria Gușan, ar fi valabile, fiind evident că aceste contracte sunt fictive și lovite de nulitate absolută.

Recurenta consideră că, contractul de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2011, care contrar prevederilor art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, nu a fost autentificat notarial și înscris în Registrul bunurilor imobile, a fost încheiat doar cu scopul de a o lipsi pe recurentă de dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX de pe YYYYY, XXXXX.

Recurenta a invocat că soluția instanței de apel este una contradictorie, deoarece instanța de apel a stabilit că, contractele investiționale trebuie să se supună regimului juridic instituit de art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, însă totodată a indicat că nerespectarea formei autentice a contractului de investiții nr. 79 din 28 decembrie 2011, lipsa autentificării notariale a acestuia și a înscrierii dreptului în Registrul bunurilor imobile nu constituie temeiuri de nulitate a contractului respectiv conform art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, deoarece aceste prevederi legale au fost introduse mai târziu decât data încheierii contractului.

Recurenta a declarat că este greșită concluzia instanței de apel precum că recurenta ar fi achitat direct lui Vladimir Balaur suma de 33 000 euro pentru apartamentul nr. XXXXX de pe YYYYY, XXXXX, și nu ar fi cerut bonul fiscal, or recurenta a prezentat instanței de judecată contractul său de investiții, chitanța și bonul de casă, suma de 35 000 euro fiind reflectată în evidența contabilă a ÎPC „Supersonic“ SRL.

De asemenea, recurenta a afirmat că, concluziile pe care instanța de apel le-a formulat în raport cu sentința de condamnare a lui Vladimir Balaur sunt neîntemeiate, odată ce obiectul prezentei acțiuni civile constă nu în rezilierea contractului său de investiții și restituirea sumei achitate pentru apartament, ci în declararea nulității contractului de investiții încheiat cu un alt investitor.

La 06 septembrie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat intimațiilor Victoria Gușan și ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență, precum și intervențiilor accesorii CCL „Nr. 328“ și IP „Agenția Servicii Publice“ copia cererii de recurs depuse de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, împotriva deciziei din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 133, vol. IV).

Intimații Victoria Gușan și ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolvență, precum și intervenienții accesorii CCL „Nr. 328“ și IP „Agenția Servicii Publice“ nu și-au valorificat dreptul de a depune referință la recursul declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul 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.

Luând în considerare că recurenta Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, a declarat recurs la data de 18 iulie 2019, adică în termen de mai puțin de 2 luni de la data pronunțării dispozitivului deciziei recurate, completul conchide că recurenta Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, s-a conformat prevederilor legale, încadrându-se în termenul de declarare a recursului prevăzut la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Examinând temeiurile recursului declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil, din următoarele raționamente.

Conform art. 432 alin. (1) din Codul 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.

Alin. (2) și (3) ale art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau 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 conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Respectiv, completul relevă că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, se referă la dezacordul recurantei cu soluția pronunțată de către instanța de judecată, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, și respectiv, acesta nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Subsidiar, se menționează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a, Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai

asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, nu și temeinicia ei în fapt.

Totodată, completul accentuează că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII al Codului de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele ierarhic inferioare. 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 aprecierea arbitrară a probelor de către instanța judecătorească sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului. Însă, din recursul declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, nu rezultă că instanța de judecată a apreciat arbitrar probele.

Completul evidențiază că în lumina jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedura de examinare a admisibilității unui recurs în materie civilă trebuie să corespundă garanțiilor unui proces echitabil, consfințite la art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, în special cu referire la dreptul de acces liber la justiție și la dreptul de a fi audiat de o instanță judecătorească (hotărârile *Delcourt contra Belgiei* din 17 ianuarie 1970 și *Erfar-Avef contra Greciei* din 27 martie 2014).

În acest context, completul reține că dreptul unei persoane de acces liber la justiție poate fi limitat, inclusiv prin instituirea procedurii de examinare a admisibilității recursului, or prin însăși natura lor, condițiile pentru examinarea unei cereri introduse pe calea recursului pot fi mai stricte decât condițiile stabilite pentru o cale de atac ordinară. Asemenea rigori urmăresc scopul de aplicare și interpretare unitară a legislației și îndeplinesc funcțiile de administrare eficientă a justiției, fiind în deplină concordanță cu art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului (hotărârea *Trevisanato contra Italiei* din 15 septembrie 2016).

Totodată, completul reține că obligația de a motiva un act judecătoresc poate varia în funcție de natura actului în cauză (hotărârea *Hansen contra Norvegiei* din 02 octombrie 2014), iar în concepția Curții Europene a Drepturilor Omului, nu se impune motivarea detaliată a deciziei unei instanțe de recurs care, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge un recurs ca fiind „lipsit de șanse de succes” (hotărârea *Nersesyan contra Armeniei* din 19 ianuarie 2010).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Cod 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.

Completul notează că argumentele invocate în recurs nu au vocația de a duce la modificarea soluției în prezenta cauză, or acestea nu atestă examinarea raportului juridic litigios de către instanța de judecată cu încălcarea normelor de drept material

și procedural sau a drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În asemenea circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul 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 Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, împotriva deciziei din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Talpă, reprezentată de avocații Alexandru Grosu și Vitalie Eremia, împotriva Victoriei Gușan și ÎPC „Supersonic“ SRL în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii CCL „Nr. 328“ și IP „Agenția Servicii Publice“, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile, declararea nulității actelor juridice, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan