

Î N C H E I E R E

30 octombrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Dumitru Mardari
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Alexandr Terzi,
în cauza civilă la cererea depusă de Alexandr Terzi împotriva Societății cu
Răspundere Limitată „Tivali-Com”, Societății cu Răspundere Limitată „Exfactor-
Grup”, intervenient accesoriu Întreprindere Individuală „Tomailî-Agro” cu privire la
recunoașterea dreptului de proprietate și obligarea înregistrării dreptului de
proprietate,
împotriva deciziei din 28 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 28 februarie 2013 Alexandr Terzi a depus cerere de chemare în judecată
(concretizată pe parcurs) împotriva ÎI „Tomailî-Agro” cu privire la recunoașterea
dreptului de proprietate și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că la 23 februarie 2011 a încheiat
cu ÎI „Tomailî - Argo” contractul de investiție XXXXX-11/02 prin care a participat
la finanțarea construcției - obiectul imobil pe adresa din XXXXX, iar pîrîtul și-a
asumat obligația să construiască din contul investițiilor, să dea în exploatare obiectul
imobiliar și să-l transmită în proprietatea beneficiarului.

A mai menționat că în conformitate cu pct. 2.2 lit. a), sub pct.12 lit. e) al
contractului ÎI „Tomailî-Argo” era obligată să organizeze predarea blocului locativ
finit comisiei de recepție nu mai tîrziu de 30 iulie 2012, iar conform lit. g) după
achitarea financiară integrală, să transmită imobilul clientului și toate actele
necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului.

A notat că și-a îndeplinit obligațiile contractuale și a achitat integral suma de
42435 euro, ce constituie investiția pentru construcția apartamentului XXXXX de pe
XXXXX, însă ÎI „Tomailî-Argo” nu a întreprins măsuri concrete de a da casa în
exploatare, încalcînd termenul limită indicat în contract.

A relevat reclamantul că antreprenorul nu a transmis actele necesare pentru a
înregistra dreptul de proprietate a apartamentului. Din informațiile de care dispune,

pârîtul la etapa inițială a construcțiilor a creditat sume enorme de bani de la bănci comerciale și ca garanție pentru rambursarea creditelor a pus în gaj terenul destinat construcțiilor și însăși construcția viitoare.

Prin cererea de modificare și concretizare a pretențiilor, reclamantul a specificat că terenul, împreună cu imobilul în care se află apartamentul, a fost transmis în posesia BC „Banca de Economii” SA, pentru stingerea datoriei care o avea ÎI „Tomailî-Argo” către bancă. La 07 iulie 2011 prin tender, a fost vândut imobilul, construcție nefinalizată din XXXXX, companiei SRL „Tivali-Com” (f.d. 87-90, vol.II).

A accentuat că la 18 iulie 2011 între ÎI „Tomailî-Argo” și SRL „Tivali-Com” a fost încheiat acordul de confirmare și executare a obligațiilor, autentificat notarial la 20 august 2011 de notarul public Aureliu Șindilă, în baza acestui acord părțile au convenit că:

1) SRL „Tivali-Com” confirmă: contractele anterioare încheiate între ÎI „Tomailî Argo” și clienții-investitori, se vor executa în mărimea și modul în care au fost încheiate fără a mai fi percepute careva plăți de la clienți;

2) ÎI „Tomailî Argo” se obligă să transmită prin act de predare-primire contractele de investiții încheiate;

3) Părțile vor informa despre acest fapt clienții în conformitate cu lista prezentată.

A indicat că potrivit acordului încheiat, succesor în drepturi a ÎI „Tomailî-Argo” a devenit SRL „Tivali-Com”, iar obligațiile asumate de ÎI „Tomailî-Argo” urmează a fi executate integral și în modul prevăzut de contract de SRL „Tivali-Com”.

A mai menționat că bunul imobil (blocul locativ în care se află apartamentului XXXXX cu 3 odăi, cu suprafața de 123 m², etajul 11, scara 2,) din str. XXXXX mun. Chișinău, a fost dat în exploatare, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 150 din 23 martie 2017. Acesta a fost înregistrat la 12 iulie 2017 în registrul bunurilor imobile de către OCT Chișinău filiala ÎS „Cadastru”. Astfel, consideră reclamantul că obligațiile contractuale au apărut în baza contractului de investiții XXXXX-11/02 din 25 februarie 2011, încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” și în baza acordului de confirmare și executare a obligațiilor din 18 iulie 2011 încheiat între ÎI „Tomailî- Argo” și SRL „Tivali-Com”, autentificat notarial la 20 august 2011.

A relatat că tranzacțiile indicate, fiind încheiate legal, obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, uzanțele sau cu principiile echității. Iar, SRL„Tivali-Com”, care și-a asumat executarea obligațiilor SRL „Tomailî-Argo”, ca după achitarea financiară integrală și finisarea completă (darea în exploatare) a construcției indicate, să transmită imobilul clientului, toate actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului în modul prevăzut de contract și de legislația în vigoare, nu le execută, ce contravine dispozițiilor art.art. 513 și 572 Cod civil.

A mai subliniat că prin hotărârea din 04 aprilie 2014 a Curții de Apel Chișinău în privința SRL „Tivali-Com” a fost intentat procesul de insolvență. În cadrul procesului de validare a creanțelor de către BC „Banca de Economii” SA în calitate de creditor, au fost înaintate creanțele, inclusiv și creanța garantată în sumă de 104 383 745,11 de lei, rezultată din contractul de credit nr. 06-06/1/46 din 07.07.2011 și contractul de ipotecă nr. 06-06/1/46-G din 07.07.2011, încheiat între BC „Banca de

Economii” și SRL „Tivali-Com”, în rezultatul examinării cererii de validare a fost validată creanța băncii în mărime de 84 209 707 de lei.

În urma încheierii contractului de cesiune a creanțelor nr. 11 din 19.03.2014, creanțele menționate ale BC „Banca de Economii” SA au fost cesionate către „Roșeau Alliance” LLP. Cesiunea în cauză a fost aprobată printr-o încheiere a Curții de Apel Chișinău la 23 aprilie 2014.

Ulterior, între „Roșeau Alliance” LLP și SRL „Exfactor-Grup” a fost încheiat contractul de cesiune a creanțelor din 23 aprilie 2014, prin care „Roșeau Alliance” LLP a cesionat către compania SRL „Exfactor-Grup” creanța sa, obținută de la BC „Banca de Economii” SA.

La fel, a accentuat că în cadrul procedurii de insolvență a fost organizată licitația privind selectarea firmei de construcție care va finaliza construirea blocului din str. XXXXX, mun. Chișinău. Drept rezultat, în calitate câștigător a fost desemnată tot compania SRL „Exfactor-Grup”.

În urma efectuării lucrărilor de construcție au fost modificate planurile apartamentelor din acest bloc și a fost modificată numerotarea apartamentelor, drept urmare, apartamentul XXXXX cu 3 odăi, cu suprafața 123 m², etajul 11, scara 2 a fost substituit cu XXXXX cu 3 odăi, cu suprafața 120 m², etajul 11, scara 2 din str. XXXXX, mun. Chișinău.

În final, reclamantul a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului cu XXXXX, cu trei odăi, cu suprafața de 120 m², etajul 11, din imobilul amplasat pe str. XXXXX, mun. Chișinău, cu obligarea OCT Chișinău, filiala Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate asupra acestuia.

Prin hotărârea din 09 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins integral cererea de chemare în judecată înaintată de Alexandr Terzi împotriva SRL „Tivali-Com”, SRL „Exfactor-Grup”, intervenient accesoriu ÎI „Tomailî-Agro” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

Prin decizia din 28 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul depus de Alexandr Terzi și s-a menținut hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel instanța de apel a constatat că la 25 februarie 2011 între Alexandr Terzi și ÎI „Tomailî Argo” a fost încheiat contractul de investiții XXXXX-11/02 pentru construcția apartamentului XXXXX, amplasat la etajul 11, al blocului locativ ce se construia pe adresa, str. XXXXX, mun. Chișinău. Prețul viitorului apartament a fost achitat la data încheierii contractului de investiții, fapt confirmat prin chitanța de la materialele dosarului (f.d. 13, vol.I).

La 07 iulie 2011 construcția nefinalizată a fost înstrăinată către SRL „Tivali-Com”, fapt ce se atestă prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat de notarul Aureliu Șindilă, fiindu-i atribuit numărul de înregistrare 2964.

Prin hotărârea din 23 decembrie 2013 a Curții de Apel Chișinău a fost intentat procesul de insolvență față de SRL „Tivali-Com”.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, la data intentării procesului de insolvență, în proprietatea SRL „Tivali-Com” se afla construcția nefinalizată a blocului locativ de pe str. XXXXX, mun. Chișinău.

Prin înregistrarea existentă în Tabelul creanțelor creditorilor SRL „Tivali-Com” se confirmă validarea creanței lui Terzi Alexandr, în suma înaintată de 42 435 euro, rezultată din contractul de investiție XXXXX-11/02 din 25.02.2011.

Colegiul civil a reținut că prima instanță întemeiat a constatat că prin hotărâre definitivă și irevocabilă s-a dispus încasarea de la SRL „Tivali-Com” în folosul creditorului garantat Terzi Alexandr a sumei investitei în construcția apartamentului XXXXX din blocul locativ de pe str. XXXXX, mun. Chișinău, în baza contractului de investiție XXXXX-11/02 din 25.02.2011. Or, potrivit prevederilor art. 143 alin. (8) din Legea insolvenței nr. 149 din 29.06.2012 consemnarea judecătorului în tabelul definitiv consolidat al creanțelor are efectul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile pentru toate creanțele validate, conform valorii și rangului lor, precum și pentru debitor, administrator lichidator și pentru toți creditorii chirografari și creditorii garantați.

Mai mult, instanța de apel a notat că prin hotărârea din 12 iunie 2015 a Curții de Apel Chișinău s-a aprobat hotărârea adunării creditorilor SRL „Tivali-Com” și s-a confirmat Planul procedurii de restructurare a SRL „Tivali-Com”. Prin aceeași hotărâre din 12 iunie 2015 s-a mai dispus suspendarea executării silite asupra bunurilor SRL „Tivali-Conv” considerarea ca fiind rezolvite contractele de investiție încheiate de SRL „Tivali-Com” în perioada de până la intentarea procesului de insolvență; efectuarea procedurii de valorificare a bunului grevat cu garanție doar conform prevederilor Planului procedurii de restructurare. Tot în aceeași hotărâre s-a menționat că planul procedurii de restructurare se consideră drept o hotărâre definitivă și irevocabilă împotriva SRL „Tivali-Com” și altor persoane. Iar, prin decizia Curții Supreme de Justiție s-au respins recursurile depuse și s-a menținut în vigoare hotărârea din 12 iunie 2015 Curții de Apel Chișinău.

Colegiul a mai constatat că la 27 februarie 2015 Alexandr Terzi a încheiat cu SRL „Tivali-Com” în proces de insolvență contractul XXXXX/50 de executare a creanței sale garantate validate potrivit căruia Terzi Alexandr s-a obligat să execute creanțele sale garantate validate de instanța de insolvență, rezultate din contractul de investiție XXXXX-11/02 din 25.02.2011 prin obținerea în proprietate a unei părți din masa debitoare și anume apartamentul XXXXX, cu 3 camere din blocul locativ de pe str. XXXXX, mun. Chișinău cu condiția achitării sumelor suplimentare.

Instanța de apel a relevat că potrivit pct. 9.6. al contractului de executare a creanțelor XXXXX/50 din 27.02.2015 părțile au confirmat: contractul de investiție XXXXX-11/02 din 25.02.2011 cu toate anexele este rezolvit din momentul aprobării Planului procedurii de restructurare față de SRL „Tivali-Com”.

Colegiul civil a conchis că prima instanță întemeiat a constatat că contractul de investiție XXXXX-11/02 din 25.02.2011 este rezolvit și nu există careva obligații ale SRL „Tivali-Com” față de Terzi Alexandru cu privire la transmiterea în proprietate a apartamentului din blocul locativ de pe str. XXXXX, mun. Chișinău.

La 23 iulie 2019 Alexandr Terzi a declarat recurs împotriva deciziei din 28 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei recurate și a hotărârii din 09 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care se va admite cererea de chemare în judecată înaintată (f.d. 45-54, vol.III).

În motivarea recursului și-a exprimat dezacordul cu decizia Curții de Apel Chișinău și hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reiterând circumstanțele de fapt notate în cererea de chemare în judecată.

A menționat că instanța de fond nu a elucidat pe deplin, precum și a dat o apreciere greșită unor circumstanțe importante ale cauzei, concluziile formulate

fiind în contradicție cu aspectele de fapt și de drept ale cauzei, iar instanța de apel a examinat superficial apelul declarat, fără a aprecia circumstanțele de fapt și de drept care au importanță pentru soluționarea cauzei.

La fel, consideră recurentul că instanța de apel nu a examinat cauza sub toate aspectele cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

A specificat că instanțele ierarhic inferioare urmau să verifice legalitatea contractului XXXXX/50 din 27 februarie 2015 încheiat între Alexandr Terzi și SRL „Tivali-Com” privind executarea creanțelor, prin care a fost obligat să achite suma de 33 000 euro. A comunicat că a semnat contractul XXXXX/50 din 27 februarie 2015, doar pentru a nu fi exclus din masa debitoare, precum și faptul că încheierea contractului respectiv a fost contrar prevederilor legale, nefiind autentificat notarial și nefiind înscris în registrul bunurilor imobile.

În susținerea recursului a invocat temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2) lit. a) și c) Cod de procedură civilă și art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă.

În conformitate cu 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 dosarului confirmă faptul că decizia din 28 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată prin intermediul poștei electronice pentru cunoștință participanților la proces la 03 mai 2019 (f.d. 42, vol.III), însă la dosar lipsește confirmarea recepționării deciziei de către părți, astfel recursul declarat la 23 iulie 2019 de către Alexandr Terzi, se consideră a fi depuse în termenul prevăzut de lege.

La 16 septembrie 2019 în adresa intimaților a fost expediat copia recursului declarat, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

În conformitate cu art. 439 alin. (2), (3) 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.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin.(2).

Examinând admisibilitatea recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Alexandr Terzi, este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sânt 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Conform prevederilor art.433 lit.a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Alexandr Terzi, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanțele ierarhic inferioare și nu redă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respins.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, Colegiul 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 se 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 încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Alexandr Terzi nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă și respectiv este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 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 Alexandr Terzi.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Dumitru Mardari

Victor Burduh