

Dosarul nr. 2ra-767/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Buiucani (jud. O. Boțan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, A. Panov, G. Dașchevici)

ÎNCHEIERE

3 iunie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Victorina-Tex”

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Victorina-Tex” împotriva Tatiane Bortă, Iulitei Țurcan, Gheorghe Țurcan și Societății cu Răspundere Limitată „Solar International” cu privire la constatarea încălcării dreptului de preemțiune la procurarea bunului imobil, constatarea nulității absolute a actelor juridice, recunoașterea (atribuirea) drepturilor și obligațiilor de cumpărător, obligarea de a primi suma ce reprezintă prețul bunului imobil și încasarea sumei

împotriva deciziei din 31 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Victorina-Tex” și menținută hotărârea din 1 august 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 12 ianuarie 2017, SRL „Victorina-Tex” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tatiane Bortă, Iulitei Țurcan, Gheorghe Țurcan și SRL „Solar International”, intervenient accesoriu notarul public Viorica Nagacevschi cu privire la constatarea încălcării dreptului de preemțiune la procurarea bunului imobil, constatarea nulității absolute a actelor juridice, recunoașterea (atribuirea) drepturilor și obligațiilor de cumpărător, obligarea de a primi suma ce reprezintă prețul bunului imobil și încasarea sumei.

În motivarea acțiunii a invocat că la 3 februarie 2014, între SRL „Victorina-Tex” și SRL „Solar International” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1/2014 privind bunul imobil din mun. Chișinău sect. Buiucani bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, pe un termen de 10 ani, care a fost înregistrat la OCT, fiind astfel respectate prevederile art. 214 Cod civil.

A comunicat că, în conformitate cu pct. 13.3 din contractul de locațiune nr. 1/2014 din 3 februarie 2014, la 5 februarie 2016, SRL „Victorina-Tex” a fost informată despre intenția SRL „Solar International” de a vinde imobilul (care nu era determinat/specificat la acel moment, abia la 15 septembrie 2016, a fost obținut numărul cadastral XXXXX) închiriat de către SRL „Victorina-Tex”, care în vederea exercitării dreptului de preemțiune a întreprins măsurile de rigoare în vederea contractării unor împrumuturi bănești (persoane fizice, BC „Mobiasbanca” SA) pentru achitarea prețului bunului imobil, prețul de referință fiind de 185 000 de euro, nefiind stabilit un preț cert prin acordul părților.

Însă, SRL „Solar International” a inițiat negocierile privind vânzarea imobilului nominalizat în lipsa setului de acte justificative ce ar fi permis încheierea unui contract de vânzare-cumpărare și a suspendat procedura de vânzare a bunului imobil în litigiu.

Prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 16 septembrie 2016, bunul imobil din mun. Chișinău sect. Buiucani bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX, se confirmă că dreptul de proprietate al SRL „Solar International” a fost înregistrat abia la 15 septembrie 2016, când au fost înregistrate decizia privind formarea bunului imobil nr. 0100/16/120352 din 7 septembrie 2016 și procesul-verbal de recepție finală nr. 244 din 7 iunie 2016.

A remarcat că SRL „Victorina-Tex” a exprimat, în conformitate cu prevederile pct. 13.3 din contractul de locațiune, intenția în exercitarea dreptului preferențial față de alți cumpărători, astfel, prin oferta din 20 octombrie 2016 a propus prețul de 160 000 de euro (TVA inclus), iar prin răspunsul nr. 57 din 24 octombrie 2016, SRL „Solar International” a propus același imobil spre vânzare, indicând prețul de 200 000 de euro (TVA inclus), menționând că prețul de 160 000 de euro nu este competitiv.

La 31 octombrie 2016, SRL „Victorina-Tex” SRL a înaintat SRL „Solar International” o cerere, prin care a confirmat intenția în exercitarea dreptului preferențial față de alți cumpărători, stabilit în contractul de locațiune, de a achiziționa încăperea închiriată la un preț rezonabil, ce ar fi în corespundere cu prețurile de piață la momentul negocierilor.

A învederat că prețul în mărime de 185 000 de euro a fost un preț de referință precăutat de către părți în perioada februarie – martie 2016, iar în perioada martie – octombrie, în care SRL „Solar International” a perfectat actele justificative (decizia privind formarea bunului imobil, procesul-verbal de recepție finală) prețurile pe piața imobiliară au suferit modificări esențiale, astfel încât în baza evaluării bunului imobil, prețul de piață al acestuia constituie 160 000 de euro, iar diminuarea prețului imobilului pe perioada perfectării actelor de către SRL „Solar International” nu poate fi imputată SRL „Victorina-Tex”.

A relatat că prin actul de predare-primire din 10 februarie 2014, în mod expres este indicat că SRL „Solar International” a predat bunul în următoarea stare: „Pardoseala este îndeplinită cu un strat de nivelare de ciment. Tavanul este în stare brută. Pereții sunt tencuiți și nivelați cu amestec uscat”.

Prețul de piață actual al imobilului în litigiu se datorează inclusiv cheltuielilor în mărime de aproximativ 17 000 de euro pentru reparația acestui bun imobil,

suportate de către SRL „Victorina-Tex”, însă SRL „Solar International” nu a acceptat scăderea sumei date din preț la care pretinde.

A accentuat SRL „Victorina-Tex” că nu a refuzat să procure imobilul, dar a solicitat ajustarea acestuia la prețurile de piață, deducerea cheltuielilor în mărime de aproximativ 17 000 de euro pentru reparația acestui bun imobil.

Așadar, prin scrisoarea nr. 61 din 3 noiembrie 2016, SRL „Solar International” a comunicat că dreptul preferențial SRL „Victorina-Tex” se socoate nul.

Suplimentar, SRL „Victorina-Tex” a fost informată că SRL „Solar International” acceptă prețul chiriei pentru anul 2017 în mărime de 13 euro/m² pe lună inclusiv TVA.

Prin scrisoarea nr. 66 din 25 noiembrie 2016, SRL „Solar International” a comunicat că din data de 25 noiembrie 2016 drepturile de proprietar ale SRL „Solar International” asupra bunului imobil vizat în contractul de locațiune nr. 1/2014 din 3 februarie 2014, au fost transmise Iulitei Țurcan.

Ulterior, de la administratorul SRL „Solar International”, Mihail Nicorici, ca urmare a unei discuții telefonice, SRL „Victorina-Tex” a aflat că proprietar al imobilului este Tatiana Bortă, căreia la 9 decembrie 2016, SRL „Victorina-Tex” a expediat propunerea privind soluționarea amiabilă a problemelor litigioase.

La 13 decembrie 2016, i-au fost prezentate actele juridice în temeiul cărora a fost transmis dreptul de proprietate și anume, contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 și contractul de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016.

Având în vedere prevederile art. 793 alin. (1) Cod civil, a evidențiat că acțiunile descrise confirmă cu certitudine că SRL „Victorina-Tex”, titularul dreptului de preemțiune, a depus eforturi pentru a face uz de el.

Cu referire la prevederile art. 794 Cod civil, a menționat că persoana obligată SRL „Solar International” a informat titularul dreptului de preemțiune SRL „Victorina-Tex” despre intenția sa, prin scrisoarea nr. 57 din 24 octombrie 2016 și a indicat prețul imobilului spre vânzare în mărime de 200 000 de euro (TVA inclus), menționând că prețul de 160 000 de euro nu este competitiv.

Prin urmare, condițiile vânzării propuse titularului dreptului de preemțiune SRL „Victorina-Tex” diferă de cele la care bunul imobil în litigiu a fost vândut terțului Iulita Țurcan în mărime de 125 000 de euro.

Totodată, terțul Iulita Țurcan, deși a putut exercita dreptul de informare, nu a informat titularul dreptului de preemțiune SRL „Victorina-Tex” nici despre faptul că intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare, nici condițiile acestui contract.

Mai mult, pretinsul cumpărător Iulita Țurcan fără a vizita/examina/inspecta bunul imobil, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, care este contestat.

A accentuat SRL „Victorina-Tex” că și-a exercitat dreptul de preemțiune pe calea informării persoanei obligate SRL „Solar International”, prin scrisoarea din 31 octombrie 2016, prin care a confirmat intenția în exercitarea dreptului preferențial față de alți cumpărători, stabilit în contractul de locațiune, de a achiziționa încăperea închiriată la un preț rezonabil, care ar fi în corespundere cu prețurile de piață la momentul negocierilor.

Astfel, titularul dreptului de preemțiune SRL „Victorina-Tex”, prin scrisoarea din 31 octombrie 2016, în termen de 7 zile, care se încadrează în termenul prevăzut de art. 795 alin. (2) Cod civil și pct. 13.3 din contractul de locațiune nr. 1/2014 din 3 februarie 2014, a confirmat intenția în exercitarea dreptului preferențial față de scrisoarea nr. 57 din 24 octombrie 2016 expediată de persoana obligată SRL „Solar International”.

A mai notat că prevederile art. 795 alin. (3) Cod civil, nu au fost posibile de a fi exercitate de către titularul dreptului de preemțiune, deoarece condițiile stabilite de persoana obligată și de terț – prețul de 125 000 de euro, nu i-au fost comunicate.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 a infirmat respectarea condițiilor vânzării care au fost propuse SRL „Victorina-Tex” de către SRL „Solar International”.

Din prevederile contractului de vânzare-cumpărare menționat și ofertelor/propunerilor adresate de către SRL „Victorina-Tex” rezultă cu certitudine că bunul imobil a fost înstrăinat pârâtei Iulita Țurcan la prețul de 125 000 de euro, mai mic cu 75 000 de euro decât prețul de 200 000 de euro ce a fost propus SRL „Victorina-Tex”, prin ce a fost încălcat dreptul de preemțiune de a procura bunul imobil nominalizat la prețul de 125 000 de euro.

În ceea ce privește răsfângerea efectelor nulității actului juridic față de terți, a învederat că anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce.

Pe cale de consecință, contractul de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016 urmează a fi anulat, iar părțile contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 și contractului de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016 urmează a fi repuse în situația inițială.

A mai notat SRL „Victorina-Tex” că prețul de piață actual al imobilului din mun. Chișinău sect. Buiucani bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², cu numărul cadastral XXXXX, se datorează inclusiv cheltuielilor în mărime de aproximativ 17 000 de euro pentru reparația acestui bun imobil, suportate de către SRL „Victorina-Tex”.

Conform anexei nr. 3 la contractul de locațiune nr. 1/2014 din 3 februarie 2014, părțile au prevăzut lista lucrărilor de reparație preconizate, ulterior SRL „Solar International” a acceptat volumul lucrărilor executate.

Referitor la prevederile art. 909 Cod civil, a susținut că în legătură cu faptul că SRL „Solar Intemational” a înstrăinat bunul imobil, trecerea cheltuielilor de reparație în contul chiriei nu mai este posibilă.

Îmbunătățirile efectuate nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, motiv pentru care SRL „Solar Intemational” urmează să compenseze SRL „Victorina-Tex” valoarea îmbunătățirilor bunului închiriat în mărime de 17 000 de euro sau echivalentul în lei.

A precizat SRL „Victorina-Tex” că a respectat procedura de soluționare prealabilă a litigiului pe cale extrajudiciară prevăzută de pct. 11.1-11.3 din contractul de locațiune nr. 1/2014 din 3 februarie 2014, expediind SRL „Solar International” reclamația din 29 noiembrie 2016, prin care a solicitat prezentarea actelor ce confirmă vânzarea imobilului și a înaintat pretenții privind suma bănească în mărime de 17 000 de euro.

Prin reclamația din 13 decembrie 2016, expediată SRL „Solar International”, SRL „Victorina-Tex” a înaintat pretenții privind restituirea plății pentru locațiune achitată în avans, în sumă bănească în mărime de 17 000 de euro.

Prin reclamația din 9 decembrie 2016, expediată Tatianeii Bortă, SRL „Victorina-Tex” a propus soluționarea amiabilă a problemelor litigioase.

Prin reclamația din 22 decembrie 2016, expediată SRL „Solar International”, Iulitei Țurcan, Gheorghe Țurcan și Tatianeii Bortă, SRL „Victorina-Tex” a contestat valabilitatea contractului de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016, a solicitat atribuirea SRL „Victorina-Tex” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător conform condițiilor contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău sect. Buiucani bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 8, 11, 216, 217, 218, 219, 220, 512, 514, 572, 602, 666, 668, 753, 793, 794, 795, 796, 875, 876, 898 Cod civil, art. 40, 67, 83, 87, 166, 167, 174-176 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, constatarea încălcării de către pârâții SRL „Solar International” și Iulita Țurcan a dreptului de preemțiune al SRL „Victorina Tex” la procurarea bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², cu numărul cadastral XXXXX, în condițiile indicate în pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², cu numărul cadastral XXXXX încheiat între Iulita Țurcan și SRL „Solar International” pentru încălcarea dreptului de preemțiune, constatarea nulității contractului de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX, încheiat între Gheorghe Țurcan, Iulita Țurcan și Tatiana Bortă, repunerea părților contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 și a contractului de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016 în situația inițială, recunoașterea (atribuirea) SRL „Victorina-Tex” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător conform condițiilor contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX, încheiat între SRL „Solar International” și Iulita Țurcan, ca urmare a încălcării dreptului de preemțiune, obligarea SRL „Solar International”/Iulita Țurcan să primească suma bănească în mărime de 125 000 de euro sau echivalentul în lei, care reprezintă prețul imobilului în litigiu, indicat în pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016, obligarea SRL „Solar International” să compenseze SRL „Victorina-Tex” valoarea îmbunătățirilor bunului închiriat în mărime de 17 000 de euro sau echivalentul în lei, încasarea din contul pârâților în beneficiul SRL „Victorina-Tex” a cheltuielilor de judecare a cauzei cu titlu de taxă de stat în mărime de 50 000 de lei.

Pe parcursul examinării cauzei, SRL „Victorina-Tex” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând suplimentar constatarea nulității absolute, ca fiind încheiat contrar legii, contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt

159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX, încheiat între Iulita Țurcan și SRL „Solar Intemational” pentru încălcarea dreptului de preemțiune, constatarea nulității absolute, ca fiind încheiat contrar legii, ca efect al nulității actului juridic în temeiul căruia a fost încheiat, contractul de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX, încheiat între Gheorghe Țurcan, Iulita Țurcan și Tatiana Bortă, repunerea părților contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 și contractului de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016, în situația inițială, recunoașterea (atribuirea) SRL „Victorina Tex” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător conform condițiilor contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, cu suprafața de 92,5 m², numărul cadastral XXXXX încheiat între Iulita Țurcan și SRL „Solar International” ca urmare a încălcării dreptului de preemțiune, cu recunoașterea și înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Victorina-Tex” asupra bunului imobil nominalizat, obligarea SRL „Solar International” să primească de la SRL „Victorina-Tex” suma bănească în mărime de 125 000 de euro sau echivalentul în lei, care reprezintă prețul imobilului în litigiu, indicat în pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016.

Prin hotărârea din 1 august 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 31 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Victorina-Tex” și menținută hotărârea primei instanțe.

Prima instanță și instanța de apel, cu referire la pretenția privind constatarea încălcării de către Iulita Țurcan și SRL „Solar International” a dreptului de preemțiune al SRL „Victorina-Tex” la procurarea bunului imobil, au stabilit că probatoriul cauzei denotă incontestabil faptul că SRL „Solar International” a comunicat SRL „Victorina-Tex” cu mult timp premergător înstrăinării contestate, despre intenția sa de a vinde spațiul deținut de SRL „Victorina-Tex” în locațiune, iar ultima nu a acceptat condițiile de preț stabilite de SRL „Solar International”, astfel, acțiunile întreprinse de SRL „Solar International” atestă că locatorul a întreprins toate măsurile posibile pentru realizarea dreptului de preemțiune al SRL „Victorina-Tex” la cumpărarea încăperii.

Instanța de apel a evidențiat că corespondența purtată dintre administratorul SRL „Solar International” și exponenții „SRL Victorina-Tex”, atestă faptul că proprietarul vânzător SRL „Solar International” și-a onorat obligația de a propune în mod prioritar SRL „Victorina-Tex” procurarea imobilului în litigiu, însă reprezentanții SRL „Victorina-Tex” s-au expus în sensul că ar dori să procure imobilul respectiv ca persoane fizice, de către Marian Nica și soția acestuia, care de fapt nu aveau niciun drept de preemțiune și nu de către persoana juridică reclamantă, care beneficia de dreptul de preemțiune la procurarea spațiului respectiv.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că la 24 noiembrie 2016, SRL „Solar International” a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil litigios cu Iulita Țurcan la prețul de 200 000 de euro, care, după cum au convenit părțile, includea prețul de bază al încăperii estimat la 125 000 de euro, sumă

achitată la 24 noiembrie 2016, precum și costul reconstrucției și îmbunătățirii încăperii, estimat la 75 000 de euro, sumă achitată la 5 ianuarie 2017.

A constatat instanța de apel că SRL „Victorina-Tex” nu și-a realizat dreptul de preemțiune în termenul oferit acesteia în condițiile solicitate de proprietarul imobilului litigios, astfel încât acest drept a fost pierdut de către apelantă și nu mai poate fi imputat intimaților.

Ținând cont de faptul că a fost constatată netemeinicia pretenției din acțiune privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune la procurarea bunului imobil, instanțele de judecată ierarhic inferioare au considerat că subsecvent urmează a fi respinse și pretențiile din acțiune privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare și a contractului de donație, cu repunerea părților în poziția inițială, recunoașterea (atribuirea) drepturilor și obligațiilor de cumpărător și obligarea de a primi suma ce reprezintă prețul bunului imobil.

Cu referire la pretenția privind obligarea SRL „Solar International” de a compensa SRL „Victorina-Tex” valoarea îmbunătățirilor bunului imobil închiriat în mărime de 17 000 de euro sau echivalentul în lei, prima instanță și instanța de apel au conchis că SRL „Victorina-Tex”, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, nu a prezentat dovezi precum că bunul imobil din speță ar fi fost predat în locațiune într-o stare ce ar necesita intervenția SRL „Victorina-Tex” printr-o reparație capitală, iar contractul de locațiune nu prevede o astfel de obligație a locatorului, în timp ce acordul adițional nr. 3, la care face trimitere reclamanta, nu conține careva mențiuni de efectuare a lucrărilor de reparație capitală.

La 24 februarie 2020, SRL „Victorina-Tex” a declarat recurs împotriva deciziei din 31 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu adoptarea unei noi hotărâri sub formă de decizie de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 212, 213, 214, 216, 217, 221, 793, 794, 795 Cod civil.

Astfel, contractul de vânzare-cumpărare f/n din 24 noiembrie 2016 a bunului imobil din mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, încheiat între Iulita Țurcan și SRL „Solar Intemational”, nu corespunde formei obligatorii autentice prevăzute de art. 212 Cod civil și nu este înregistrat în modul prevăzut de art. 214 Cod civil, pe cale de consecință, este lovit de nulitate absolută.

A remarcat că contractul de vânzare-cumpărare menționat a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice în partea în care se referă la amenajările bunului imobil, deoarece conform pct. 12 din contract, vânzătorul asigură accesul și posesia imobilului indicat în pct. 1 al prezentului contract din data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

La data presupusei predări, la 5 ianuarie 2017 conform actului de predare-primire, aceste amenajări nu puteau fi predate Iulitei Țurcan de către SRL „Solar Intemational”, or de jure proprietar era deja Tatiana Bortă în baza contractului de donație.

Totodată, așa numita predare-primire nu putea fi efectuată din moment ce de facto imobilul la 5 ianuarie 2017 se afla în posesia SRL „Victorina-Tex” (și s-a aflat în posesie până la 1 martie 2017).

A învedereat că îmbunătățirile descrise (rețele de electricitate, rețele de încălzire autonomă, rețele de apeduct și canalizare, podea din beton) la pct. 1 din actul de predare-primire din 5 ianuarie 2017, sunt parte componentă (nici nu sunt bunuri accesorii) și urmează soarta bunului principal, astfel nu pot fi transmise sau vândute separat de bunul principal.

A considerat că instanța de recurs, întrucât instanțele de judecată ierarhic inferioare nu s-au expus expes, urmează să constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din 24 noiembrie 2016, ca fiind încheiat contrar legii, pentru nerespectarea formei autentice a actului juridic și suplimentar, ca fiind fictiv în partea în care se referă la amenajările bunului imobil.

La fel, a subliniat că potrivit pct. 4 din copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016, anexată la cererea de chemare în judecată, imobilul este vândut cumpărătorului la prețul de 125 000 de euro achitați până la momentul semnării contractului, iar pseudo contractul de vânzare-cumpărare f/n din 24 noiembrie 2016, anexat în copie la dosar, conține prevederi diferite.

Prima instanță a respins demersul de reclamare a probelor, pentru a înlătura divergențele apărute, iar instanța de apel nu s-a expus asupra acestuia și l-a lăsat fără examinare.

A mai notat că SRL „Victorina-Tex” nu a refuzat să procure imobilul, dar a solicitat ajustarea acestuia la prețurile de piață, deducerea cheltuielilor în mărime de aproximativ 17 000 de euro pentru reparația acestui bun imobil.

Totodată, anume „SRL Victorina-Tex” a confirmat intenția în exercitarea dreptului preferențial față de alți cumpărători și nu alte persoane afiliate, după cum a concluzionat instanța de apel.

Valoarea de piață a imobilului din mun. Chișinău sect. Buiucani bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 159, se datorează inclusiv cheltuielilor în mărime de aproximativ 17 000 de euro pentru reparația acestui bun imobil, suportate de către SRL „Victorina-Tex”, ce se confirmă prin facturile fiscale, raportul de evaluare și raportul de expertiză extrajudiciară, anexate la materialele dosarului.

Instanța de apel a menționat că SRL „Victorina-Tex” nu a prezentat careva probe concludente și pertinente care ar confirma că ar fi efectuat careva lucrări de reparație capitală și că ar fi cerut acordul în scris al locatorului în privința acestor lucrări, însă conform anexei nr. 3 la contractul de locațiune nr. 1/2014 din 3 februarie 2014, părțile au prevăzut lista lucrărilor de reparație preconizate, ulterior SRL „Solar International” a acceptat volumul lucrărilor executate.

Pe de o parte, instanțele de judecată ierarhic inferioare au respins capătul de cerere privind obligarea SRL „Solar Intemational” să compenseze valoarea îmbunătățirilor bunului închiriat în mărime de 17 000 de euro sau echivalentul în lei, iar pe de altă parte, îmbunătățirile bunului închiriat executate de către SRL „Victorina-Tex”, le-au considerat legal a fi vândute de către SRL „Solar Intemational” Iulitei Țurcan la prețul de 75 000 de euro.

După încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 între Iulita Țurcan și SRL „Solar Intemational”, peste șase zile, Iulita Țurcan, Gheorghe Țurcan (părinți) și Tatiana Bortă (fiică) au încheiat contractul de donație nr. 17893 din 1 decembrie 2016 a bunului imobil nominalizat.

Nici cumpărătorii Iulita Țurcan, Gheorghe Țurcan, nici donatara Tatiana Bortă nu au vizitat, nu au examinat bunul imobil care pretind că l-au procurat/acceptat donația.

A considerat recurenta că intimații Iulita Țurcan, Gheorghe Țurcan și Tatiana Bortă au recurs la încheierea de acte juridice pentru a camufla schimbarea proprietarului și condițiilor indicate în pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 17580 din 24 noiembrie 2016 (125 000 de euro) față de 200 000 de euro (TVA inclus) din răspunsul nr. 57 din 24 octombrie 2016 prin care SRL „Solar International” a propus bunul imobil SRL „Victorina-Tex”.

A mai menționat SRL „Victorina-Tex” că atât în prima instanță, cât și în instanța de apel a solicitat să fie admis demersul de audiere a părții adverse Iulita Țurcan și Gheorghe Țurcan, însă prima instanță l-a respins, iar instanța de apel l-a lăsat fără examinare.

La 26 martie 2020, în adresa SRL „Solar International”, Tatianeii Bortă, Iulitei Țurcan, Gheorghe Țurcan și notarului public Viorica Nagacevschi a fost expediată copia cererii de recurs depusă de SRL „Victorina-Tex”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 179 vol. III), fiind recepționată de către SRL „Solar International” la 7 aprilie 2020, de către notarul public Viorica Nagacevschi la 9 aprilie 2020, de către Iulita Țurcan și Gheorghe Țurcan la 11 aprilie 2020 și de către Tatiana Bortă la 15 aprilie 2020, ceea ce se atestă prin avizele de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 180-183 vol. III).

La 4 mai 2020, SRL „Solar International”, reprezentată de avocatul Vitalii Cazanir a depus referință la recursul declarat de SRL „Victorina-Tex”, solicitând declararea recursului ca inadmisibil.

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție alte referințe nu au parvenit.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 23 decembrie 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 162 vol. III), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 24 februarie 2020 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Victorina-Tex”, 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) CPC, 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Victorina-Tex”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenteii 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 contestate.

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, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul 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) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, 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) CPC, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 CPC, 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 din Convenția Europeană 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 conchide că recursul declarat de SRL „Victorina-Tex” urmează a fi considerat ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Victorina-Tex”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Galina Stratulat

Nicolae Craiu