

Dosarul nr. 2ra-524/20

Prima instanță: (Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani) L. Ciubotaru
Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) M. Anton, I. Țurcan, V. Cotorobai

Î N C H E I E R E

16 septembrie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, reprezentați de avocatul Avornic Gheorghe,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Lohmaev Alexei împotriva lui Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, Societatea cu Răspundere Limitată "Sah&Co Invest" (în procedura falimentului), Societatea cu Răspundere Limitată "Saian Construct", Societatea cu Răspundere Limitată "Panfil-Grup", Russu Tatiana, Vicol Vladislav, Vicol Ludmila, Botnaru Lilia și Cigunov Sergiu cu privire la rezilierea contractului de societate civilă, declararea nulității Acordului adițional, obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren,

la cererea reconvențională depusă de lichidatorul Societatea cu Răspundere Limitată "Sah&Co Invest", Badius Alina împotriva lui Lohmaev Alexei, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată "Panfil-Grup", Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria cu privire la declararea nulității contractului prealabil de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2019, prin care s-a admis apelul declarat de Lohmaev Alexei și s-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 decembrie 2018,

c o n s t a t ă :

La 03 mai 2018, Lohmaev Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria, SRL "Sah&Co Invest" (în procedura falimentului), SRL "Saian Construct", "Panfil-Grup", Russu Tatiana, Vicol Vladislav, Vicol Ludmila, Botnaru Lilia și Cigunov Sergiu cu privire la rezilierea contractului de societate civilă, declararea nulității Acordului adițional, obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren.

În motivarea acțiunii, reclamatul a menționat că la 12 februarie 2015, între Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria în calitate de vânzători și Lohmaev Alexei, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul prealabil de vânzare-cumpărare a bunului imobil – terenul situat pe str. Gherman Pîntea 100, mun. Chișinău cu suprafața de 0,062 ha.

La fel, a menționat că în contractul de vânzare-cumpărare menționat, a fost indicat faptul că imobilul este împovărat prin contractul de societate civilă din 13 octombrie 2011, încheiat cu Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria și SRL ”Sah&Co Invest”.

Astfel Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria au garantat expres că în termen rezonabil vor rezilia contractul de societate civilă, iar ulterior în termen de 30 de zile să încheie contractul de vânzare-cumpărare a imobilului.

Reclamantul a reiterat că Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria nu și-au îndeplinit obligațiunea de a rezilia contractul de societate civilă din 13 octombrie 2011, încheiat cu SRL ”Sah&Co Invest”.

Mai mult ca atât, la 11 mai 2016, între SRL ”Sah&Co Invest”, SRL ”Saian Construct”, Caliniuc Ioan, SRL ”Panfil-Grup”, Russu Tatiana, Vicol Vladislav și Botnari Lilia, a fost încheiat contractul de colaborare, prin care pe terenul destinat pentru construcții, amplasat pe str. Gheran Pîntea 100, mun. Chișinău cu suprafața de 0,062 ha, ce constituie proprietate comună în devălmășie a lui Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, în urma valorificării imobilului primar, va fi edificat un bloc cu multe etaje, în baza proiectului elaborat de SRL ”Panfil-Grup”.

La 13 iulie 2018, reclamantul Lohmaev Alexei a depus cerere de concretizare a pretențiilor (f.d. 122-126 Vol. I).

În motivarea cererii de concretizare, a menționat că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2013, s-a intentat procedura accelerată de restructurare a debitorului SRL ”Sah&Co Invest”, iar prin încheierea din 23 septembrie 2016, s-a constatat insolabilitatea ultimei și s-a trecut la procedura falimentului în vederea lichidării patrimoniului.

La fel, a invocat că pârâții contrar prevederilor contractului din 12 februarie 2015, au încheiat Acordul adițional nr. 3 de modificare a contractului de societate civilă din 13 octombrie 2011, prin care drepturile și obligațiile SRL ”Sah&Co Invest” se transmit SRL ”Panfil-Grup”.

Lohmaev Alexei a solicitat:

- rezilierea contractului de societate civilă, încheiat la 13 octombrie 2011 între SRL ”Sah&Co Invest”, Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria privind valorificarea lotului de teren situat pe str. Gheran Pîntea 100, mun. Chișinău cu suprafața de 0,062 ha, în scopul proiectării și edificării unui bloc locativ;

- declararea nulității Acordului adițional nr. 3 de modificare a contractului de societate civilă din 13 octombrie 2011;

- declararea nulității contractului de colaborare din 11 mai 2016, încheiat între SRL ”Sah&Co Invest”, SRL ”Saian Construct”, Caliniuc Ioan, SRL ”Panfil-Grup”, Russu Tatiana, Vicol Vladislav și Botnari Lilia, privind valorificarea lotului de teren situat pe str. Gheran Pîntea 100, mun. Chișinău cu suprafața de 0,062 ha, în scopul construirii și dării în exploatare a blocului locativ pe aceeași adresă;

- obligarea lui Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren situat pe str. Gheran Pîntea 100, mun. Chișinău cu suprafața de 0,062 ha la prețul de 18 555 de euro;

- încasarea cheltuielilor de judecată.

La 03 septembrie 2018, lichidatorul SRL "Sah&Co Invest", Baidaus Alina, a depus cerere reconvențională împotriva lui Lohmaev Alexei, intervenienți accesorii SRL "Panfil-Grup", Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria cu privire la declararea nulității contractului prealabil de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 137-140 Vol. I).

În motivarea cererii reconvenționale, a invocat că în pct. 3.1-3.3. din contractul prealabil de vânzare-cumpărare din 12 februarie 2015, încheiat între Caliniuc Maria, Caliniuc Ioan și Lohmaev Alexei, au fost stabilite condițiile de bază pentru încheierea contractului principal de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

Astfel pct. 3.1-3.3 din contractul prealabil, prevede obligația pentru încheierea unui contract principal de vânzare-cumpărare survine doar în cazul rezilierii contractului de societate civilă din 13 octombrie 2011, încheiat între Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria și SRL "Sah&Co Invest", respectiv contractul prealabil a fost încheiat sub condiție.

De asemenea, potrivit pct. 5.6 și 5.7 în coroborare cu pct. 6.2 lit. b) din contractul de societate civilă din 13 octombrie 2011, s-a instituit dreptul de preemțiune asupra procurării terenului dat în favoarea SRL "Sah&Co Invest".

Astfel în circumstanțele expuse, contractul de vânzare-cumpărare prealabil din 12 februarie 2015, încheiat ulterior cu Lohmaev Alexei este lovit de nulitate, or, SRL "Sah&Co Invest" se bucură de dreptul de preemțiune.

Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare prealabil este lovit de nulitate și din motivul că a fost încheiat sub condiția rezilierii contractului de societate civilă din 13 noiembrie 2011.

Lichidatorul SRL "Sah&Co Invest", Baidaus Alina, a solicitat declararea nulității contractului prealabil de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 353 din 12 februarie 2015, încheiat între Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria și Lohmaev Alexei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani din 07 decembrie 2018, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Lohmaev Alexei.

S-a admis cererea reconvențională depusă de lichidatorul SRL "Sah&Co Invest", Baidaus Alina.

S-a declarat nul contractul prealabil de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 353 din 12 februarie 2015, încheiat între Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria și Lohmaev Alexei.

S-a încasat de la SRL "Sah&Co Invest" (în procedura falimentului) în beneficiul statului suma de 100 lei cu titlu de taxă de stat pentru depunerea cererii reconvenționale.

S-a încasat de la Lohmaev Alexei în beneficiul SRL "Sah&Co Invest" (în procedura falimentului) suma de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2019, s-a admis apelul declarat de Lohmaev Alexei și s-a casat hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 decembrie 2018 în partea admiterii cererii reconvenționale depuse de SRL "Sah&Co Invest" (în procedura falimentului) și s-a pronunțat în această parte o nouă hotărâre, prin care:

S-a respins cererea reconvențională depusă de lichidatorul SRL "Sah&Co Invest", Baidaus Alina.

În rest, hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 decembrie 2018 s-a menținut.

Pentru a decide astfel, instanța de apel cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că instanța de fond corect a respins cererea de chemare în judecată depusă de Lohmaev Alexei. Or, ultimul a semnat un precontract cu Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, prin care ultimii s-au obligat să vândă bunul imobil în litigiu, iar reclamantul s-a obligat să achite costul acestuia convenit cu vânzătorii.

Totodată, părțile au convenit că tranzacția va avea loc doar după ce proprietarii terenului - Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria vor rezilia tranzacția existentă în privința aceluiași imobil - Acordul de parteneriat din 13 octombrie 2011, încheiat între Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria și SRL "Sah&Co Invest".

Prin urmare, instanța de apel a constatat că pentru survenirea condiției de semnare a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului a fost faptul rezilierii acordului semnat între proprietarii terenului și un terț, iar deoarece această condiție nu a survenit, nici una din părțile tranzacției, adică a precontractului de vânzare-cumpărare a imobilului nu dispun de temei juridic pentru a cere semnarea contractului propriu zis.

Or, după cum reiese cert din materialele pricinii, acordul menționat este în vigoare, nefiind reziliat, rezolvit sau într-un alt mod anulat.

Cu referire la pretențiile înaintate de Lohmaev Alexei, instanța de apel a reținut netemeinicia acestora.

Instanța de apel a menționat că Lohmaev Alexei nu a indicat în motivarea pretențiilor sale, care este dreptul său legal încălcat prin actele juridice încheiate între părțile contractelor, precum și nu a probat existența unui astfel de drept, iar temeiurile invocate cu referire la faptul că aceste tranzacții nu puteau fi încheiate, deoarece SRL "Sah&Co Invest" se află în insolabilitate și, în temeiul precontractului semnat de el și proprietarii terenului, aceștia nu dispunea de dreptul înstrăinării terenului, nu sunt relevante cauzei, nu schimbă situația real existentă, nu demonstrează existența dreptului încălcat a apelantului și, ca consecință, indică la netemeinicia acțiunii înaintate de acesta.

Mai mult ca atât, consecințele și efectele juridice ale precontractului semnat de Lohmaev Alexei și Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria privind înstrăinarea imobilului în litigiu, urmau să survină doar după rezilierea de către ultimii a acordului semnat anterior cu SRL "Sah&Co Invest" privind construcția unui imobil pe acest teren, iar deoarece acest acord nu a fost reziliat, Lohmaev Alexei nu poate solicita obligarea proprietarilor de a-i vinde terenul și respectiv, nu dispune de un drept legal de a cere anularea celorlalte acte juridice subsecvente acestui acord, semnate de terți.

Totodată, instanța de apel a reținut netemeinicia soluției instanței de fond în ceea ce privește admiterea cererii reconvenționale depusă de lichidatorul SRL ”Sah&Co Invest”, Baidaus Alina.

A invocat la caz, faptul că proprietarii terenului au semnat un precontract cu un terț, în situația în care asupra regimului juridic de proprietate a imobilului sunt instituite condiții restrictive, existând persoane cu drept de preemțiune pentru procurarea acestui imobil, nu constituie temei de nulitate a actului juridic, în speță a precontractului semnat de Caliniuc Ioan, Caliniuc Maria și Lohmaev Alexei.

Astfel, instanța de apel a concluzionat că situația respectivă nu impune nulitatea actului juridic, ci permite persoanelor care dețin dreptul de preemțiune să solicite înlocuirea cumpărătorului cu ei, dispunând de dreptul procurării imobilului în condițiile contractului vizat, în care au intervenit în calitate de cumpărători.

Respectiv, existența persoanelor cu drept de preemțiune pentru procurarea imobilului în litigiu nu are ca efect nulitatea contractului de vânzare-cumpărare semnat de proprietar cu un terț, ci are ca efect dreptul celui îndreptățit să ceară înlocuirea lui cu cumpărătorul, în același condiții.

La 31 ianuarie 2020, Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, reprezentați de avocatul Avornic Gheorghe, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe și încasarea sumei de 5 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Recurenții Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, în motivarea recursului au invocat aplicarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată și interpretarea eronată a legii.

Astfel au menționat că instanța de apel urma să aplice normele ce reglementează prevederile privind societatea civilă și anume art. 1339 și 1344 din Codul civil.

De asemenea, recurenții au specificat că instanța de apel a comis încălcări ce au dus la aprecierea arbitrară a probelor.

În acest sens, au menționat că Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria erau obligați să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune SRL ”Sah&Co Invest” despre intenția acestora de înstrăinare a terenului în litigiu, fapt ce nu a fost realizat.

La fel, au relatat că Lohmaev Alexei cunoștea despre faptul că terenul în litigiu este obiectul contractului de societate civilă, însă nu a informat SRL ”Sah&Co Invest” că intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria.

La 18 februarie 2020, instanța de recurs a expediat în adresa intimaților copia recursului, fiind recepționat de aceștia conform avizelor de recepție.

La 09 iunie 2020, Lohmaev Alexei a depus referință la recursul declarat de Caliniuc Ioan și Calinoiuc Maria, prin care a solicitat să fie considerat ca inadmisibil.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la

28 noiembrie 2019, însă date referitor la recepționarea de către părți a deciziei motivate, la materialele cauzei lipsesc.

În conformitate cu art. 434 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recursul a fost declarat la 31 ianuarie 2020, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii 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 temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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).

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

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurenților cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, 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 în fapt.

Totodată, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul 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) din Codul de procedură civilă, 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 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

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) din 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 Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, reprezentați de avocatul Avornic Gheorghe, 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. 270, art. 433 lit. a) și art. 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 declară inadmisibil recursul înaintat de Caliniuc Ioan și Caliniuc Maria, reprezentați de avocatul Avornic Gheorghe.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru