

Dosarul nr. 2ra-1574/20

Prima instanță - (Judecătoria Hâncești, sediul Ialoveni) N. Doroftei
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) L. Bulgac, V. Buhanaci, V. Sîrbu

ÎNCHEIERE

4 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Tocando-Grup”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Tocando-Grup” împotriva Alomar Alosman M.Yaser, Zedan Antoneta, Fanari Mahamed Fadi, Societatea cu Răspundere Limitată „Zam Zam Activ”, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria orașului Ialoveni, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, intervenienți accesorii notarul Țurcan Daniela și notarul Reșetnicov Ala, cu privire la rezilierea antecontractului și contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și locațiune a imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, radierea dreptului de proprietate și înscrierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

împotriva deciziei din 20 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 15 februarie 2018, SRL „Tocando-Grup” a depus cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcursul examinării cauzei (vol. I, f.d.123-124), împotriva lui Alomar Alosman, M.Yaser, Zedan Antoneta, Fanari Mahamed Fadi, SRL „Zam Zam Activ”, IP „Agenția Servicii Publice”, Primăria or. Ialoveni, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, intervenienți accesorii notarul Țurcan Daniela și notarul Reșetnicov Ala, solicitând:

- rezilierea antecontractului de vânzare-cumpărare din 18 martie 2014, numărul de înregistrare 1958 și contractul de vânzare-cumpărare din 20 martie 2014, numărul de înregistrare 2046, încheiate între SRL „Tocando-Grup” în calitate de vânzător și Alomar Alosman M Yaser în calitate de cumpărător, autentificate de notarul public Daniela Țurcan;

- declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 16 februarie 2015 între Alomar Alosman M Yaser în calitate de vânzător și Zedan Antoneta în calitate de cumpărător, autentificat de notarul public Daniela Țurcan, cu numărul de înregistrare 1015;

- recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Tocando-Grup” asupra construcțiilor cu nr. cadastrale xxxxx, construcție cu suprafața la sol de 17,5 m² și xxxxx, construcție la sol de 732 m², situate în r-nul Ialoveni, or. Ialoveni, str. Iurii Gagarin, 1 „A” ca proprietate ce-i aparține;

- obligarea SCT Ialoveni să radieze dreptul de proprietate a lui Alomar Alosman M Yaser asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx; xxxxx și dreptul de proprietate a Zedan Antonetei asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx cu înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilelor cu numere cadastrale: xxxxx; xxxxx, xxxxx; xxxxx, amplasate în or. Ialoveni, str. Iurii Gagarin, 1 „A” după SRL „Tocando-Grup”;

- anularea procesului-verbal de recepție finală și procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu numerele 27 din 30 aprilie 2014 și 30 mai 2014;

- declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 29 martie 2018, încheiat între Zedan Antoneta în calitate de vânzător și Fanari Mahamed Fadi în calitate de cumpărător, autentificat de notarul Reșetnicov Ala, cu numărul de înregistrare 2076, ca act juridic subsecvent actului juridic;

- declararea nulității contractului de locațiune nr 1/18 din 10 aprilie 2018, încheiat între Fanari Mahamed Fadi și SRL „Zam Zam Activ”.

În motivarea acțiunii s-a indicat că la 18 martie 2014, SRL „Tocando-Grup”, în persoana administratorului Onceanu Leonid a semnat cu pârâțul Alomar Alosman M Yaser antecontractul de vânzare-cumpărare, prin care SRL „Tocando-Grup” a manifestat intenția de a vinde bunurile imobile ce-i aparțin, amplasate pe adresa or. Ialoveni, str. Gagarin, 1 „A” compuse din teren cu destinație de construcție, cu suprafața de 0,0422 ha, nr. cadastral xxxxx, construcție de transport și comunicații, cu suprafața de 340 m², nr. cadastral xxxxx amplasată pe acest teren.

Antecontractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat de notarul public Daniela Țurcan, iar potrivit prevederilor lui, imobilul a fost evaluat la suma de 1 430 886 lei, pe care cumpărătorul urma să o achite vânzătorului în două rate, cea de 900 000 lei, urma a fi achitată creditorilor față de care SRL „Tocando-Grup” avea datorii potrivit titlurilor executorii, până la data semnării contractului, iar restul sumei de 530 886 lei, urma să fie achitată de cumpărător după data semnării contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorului SRL „Tocando-Grup”.

Din suma de 900 000 lei pârâțul, Alomar Alosman M Yaser, prin intermediul partenerului său de lucru, Țîbuleac Radmila, care activa și din numele SRL „Tocando-Grup” pe bază de procură, a achitat executorilor judecătorești doar suma de 579 868,03 lei, restul sumei de 320 132 de lei, rămânând neachitată până în prezent, constituind o datorie a pârâțului față de SRL „Tocando-Grup”.

Tot pârâțul, Alomar Alosman M Yaser, după semnarea contractului de vânzare-cumpărare, în afară de suma de 320 132 de lei, urma să achite și restul sumei de 530 886 de lei, care până în prezent nu a fost achitată. Faptul că careva transferuri bănești din partea pârâțului, pe contul bancar al SRL „Tocando-Grup” începând cu perioada 1 martie 2014 nu au parvenit, este confirmat și prin certificatul eliberat de banca la care se deservește reclamantul BC „FinComBanc” SA, filiala 6, or, alte conturi bancare SRL „Tocando-Grup” nu are.

Potrivit prevederilor antecontractului de vânzare-cumpărare din 18 martie 2014 și a contractului de vânzare-cumpărare 20 martie 2014 prețul imobilului vândut a fost stabilit de părți la suma de 1 430 886 de lei, dintre care pârâtul a achitat doar o parte din această sumă, la care s-a convenit, și anume, 579 868 de lei, iar obligațiunea de a achita restul sumei de 851 018 lei, nu a fost executată.

În legătură cu neachitarea deplină a sumei convenite potrivit contractului de vânzare-cumpărare, în adresa pârâtului au fost expediate somații, la care nu a primit nici un răspuns.

Consideră reclamantul că neexecutarea obligației de a plăti suma deplină a prețului convenit, constituie temei de reziliere atât a contractului de vânzare-cumpărare din 20 martie 2014, cât și a antecontractului din 18 martie 2014.

Potrivit prevederilor antecontractului de vânzare-cumpărare din 18 martie 2014, obiectul contractelor sunt imobilul cu nr. cadastral xxxxx – terenul cu destinație pentru construcții cu suprafața de 0,4221 ha și imobilul cu nr. cadastral xxxxx – construcție de transport și comunicații, cu suprafața de 340 m², amplasată pe acest teren, situate în or. Ialoveni, str. Gagarin, nr. 1 „A”.

Pe teren mai sunt amplasate și alte construcții, cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața la sol de 17,5 m² și nr. cadastral xxxxx, cu suprafața la sol de 732 m² și care nu constituie obiect al acestor contracte.

SRL „Tocando - Grup” și-a menținut înscrierile provizorii în dosarul cadastral la SCT Ialoveni asupra acestor construcții ca proprietate ce-i aparține, și care până la ziua de azi se găsesc la evidența contabilă a acestei societăți, ca mijloace fixe ale întreprinderii. Faptul că construcțiile cu aceste numere cadastrale aparțin SRL „Tocando-Grup” rezultă și din aceea că până în prezent adresa juridică a reclamantului se găsește la acest imobil.

Ulterior, la 16 februarie 2015, pârâtul Alomar Alosman M Yaser a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu Zedan Antoneta, potrivit căruia a vândut ultimei o parte din terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,3242 ha precum și construcțiile amplasate pe el cu nr. cadastral xxxxx, suprafața la sol de 17,5 m² și nr. cadastral xxxxx, suprafața la sol de 732 m².

Acest contract a fost autentificat de notarul public Daniela Țurcan, iar la 24 februarie 2015, părțile l-au înregistrat în Registrul bunurilor imobile la SCT Ialoveni.

Consideră că acest contract de vânzare-cumpărare contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri, fiind lovit de nulitate absolută, or construcțiile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx, aparțin SRL „Tocando-Grup” și nu pârâților Alomar Alosman M Yaser sau Zedan Antoneta.

Imobilul dat nu a fost introdus în antecontractul din 18 martie 2014 și nici în contractul din 20 martie 2014, ca imobil ce se vinde, n-a fost evaluat, nefiind dat oficial în exploatare și înregistrat la Oficiul cadastral în modul stabilit.

În contractul din 16 februarie 2015 se face mențiune că imobilul cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx aparține vânzătorului Alomar Alosman M Yaser în baza procesului-verbal de recepție finală, nr. 27 din 30 aprilie 2014, întocmit pe numele acestuia.

Acest document oficial constituie un fals, în situația când imobilele respective nu au fost vândute lui Alomar Alosman M Yaser de SRL „Tocando-Grup” în

modul stabilit, pârâțul nedispuând de proiectul construcției, autorizație de construcție, certificat de urbanism, alte dovezi de suportare a cheltuielilor la construcția acestor obiecte. Toate aceste documente au fost întocmite pe numele SRL „Tocando-Grup”.

La întocmirea procesului-verbal de recepție nr. 27 din 30 mai 2014, din cadrul comisiei de recepție nu a luat parte nici o persoană în calitate de specialist atestat în activitatea de construcție.

În cazul când toată documentația în construcție aparține SRL „Tocando-Grup”, procesul-verbal de recepție finală a construcțiilor cu nr. cadastrale xxxxx; xxxxx urma a fi întocmit pe numele SRL „Tocando-Grup” și nu a pârâtului Alomar Alosman M Yaser.

Originalul sau o copie autenticată a acestui proces-verbal de recepție finală nu a fost adus la cunoștința SRL „Tocando-Grup”, fiind un act emis ilegal, emis cu încălcarea drepturilor asupra obiectelor ce aparțin reclamantului.

Prin hotărârea din 8 octombrie 2019 a Judecătorei Hîncești, sediul Ialoveni, acțiunea înaintată de SRL „Tocando-Grup” s-a respins ca fiind neîntemeiată.

La 21 octombrie 2019, SRL „Tocando-Grup” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea ei, cu remiterea cauzei la rejudecare.

Prin decizia din 20 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de SRL „Tocando-Grup” și s-a menținut hotărârea din 8 octombrie 2019 a Judecătorei Hîncești, sediul Ialoveni.

În motivare, Colegiul instanței de apel reținut prima instanță corect a ajuns la concluzia că Alomar Alosman M Yaser și-a onorat pe deplin obligațiunile asumate în baza antecontractului de vânzare-cumpărare din 18 martie 2014 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2040 din 20 martie 2014, respectiv a achitat integral prețul bunurilor imobile procurate, convenit cu Onceanu Leonid în calitate de administrator al SRL „Tocando-Grup”, prin urmare corect a concluzionat despre necesitatea respingerii pretențiilor reclamantului.

La 7 august 2020, SRL „Tocando-Grup” a declarat recurs împotriva deciziei din 20 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând să fie admis recursul, casate integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a invocat că hotărârile contestate sunt neîntemeiate și pasibile casării, în temeiul art. 432 alin. (1), (2) lit. a) și c), alin. (3) lit. b) și alin. (4) din Codul de procedură civilă.

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.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată participanților la proces, prin intermediul poștei, la 16 iunie 2020, însă dovada egală de recepționare lipsește. Din acest motiv, Colegiul consideră că cererea de recurs din 7 august 2020 a fost depusă în termen.

În conformitate cu art. din 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).

La 2 octombrie 2020 în adresa intimațiilor a fost expediată copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței la recurs. Însă, până la data examinării admisibilității recursurilor, intimații nu au depus referințe, prin care să-și exprime poziția.

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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la 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 cauzei, asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul 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 instanța 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 judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

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

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza 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 CEDO 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 împotriva Norvegiei, 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 (Helmens împotriva 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, Colegiul consideră că recursul declarat de SRL „Tocando-Grup” 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Tocando-Grup”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru