

Dosarul nr. 2ra-156/21
2ra-1822/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. R. Pascari)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, A. Malîi, L. Pruteanu)

Î N C H E I E R E

3 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Victor Burduh
Nicolae Craiu

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Natalia Popov, reprezentată de avocatul Ina Perțu, și de către Petru Rusu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Natalia Popov și Petru Rusu împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” cu privire la rezoluțiunea contractului de investiții, încasarea sumelor achitate și a penalităților, împotriva deciziei din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 3 octombrie 2016 Natalia Popov și Petru Rusu au depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” cu privire la rezoluțiunea contractului de investiții, încasarea sumelor achitate și a penalităților.

În motivarea acțiunii s-a indicat că la data de 14 septembrie 2012 a fost încheiat contractul nr.119 de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului între executorul Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” și investitorul Popov Natalia, a cărei interese au fost reprezentate în baza procurii 403 din 2 august 2012 de către Rusu Petru.

Au menționat că conform obiectului contractului, pârâtul s-a obligat să construiască și să transmită în proprietatea reclamantului, apartamentul nr.80 cu suprafața de 42,1 m² din blocul locativ construit de Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” pe adresa Chișinău, str. xxxxx (nr. cadastral xxxxx) contra sumei de 31154 de Euro.

Au afirmat că conform actului de verificare a decontărilor reciproce, pentru data de 18 martie 2016 investitorul a achitat pârâtului suma de 27 042 de Euro, ultima tranșă, conform înțelegerii dintre părți, în mărime de 5 000 de Euro urmând a fi achitată după darea în exploatare a imobilului.

Au notat că, conform pct.2.1.6 a contractului indicat, pârâtul urmează să dea în exploatare imobilul până la sfârșitul anului 2012. Însă, la data depunerii în instanță a prezentei acțiuni, pârâtul așa și nu și-a onorat obligațiile contractuale și nu a dat în exploatare imobilul indicat în contract.

Reclamantii au relatat că, din momentul expirării termenului contractual stabilit de executor de dare în exploatare a imobilului a trecut mai bine de 3 ani.

Au susținut că nu cred în finisarea apropiată a lucrărilor de construcție, consideră că contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.119 din 14 septembrie 2012 urmează să fie rezoluționat pe motivul neexecutării de către pârât a obligațiilor contractuale, iar părțile să revină la poziția inițială.

Au subliniat că a achitat pârâtului suma de 27 042 de Euro * 10% * 180 zile = 486 756 de Euro.

Au precizat că pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” urmează să achite reclamantului suma de 486 756 de Euro cu titlu de penalitate pentru neexecutarea de către pârât a obligațiilor contractuale.

Au mai adăugat că, în cadrul judecării cauzei a apărut problema statutului părții reclamante, întrucât beneficiar al contractului de investiție este Natalia Popov, iar toate actele în numele acesteia au fost semnate de către Rusu Petru.

Au invocat că drepturile și obligațiile Nataliei Popov și ale lui Rusu Petru în calitate de mandatar decurg din aceleași temeuri de drept, consideră că în situația litigiului respectiv se impune coparticipare obligatorie a reclamantilor.

Natalia Popov și Petru Rusu au solicitat rezoluțiunea contractului de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.119 din 14 septembrie 2012, și încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei Natalia Popov a sumei de 27 042 de Euro, achitată pentru construcția apartamentului și a sumei de 486 756 de Euro, cu titlu de penalitate.

Prin hotărârea din 13 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admisă parțial acțiunea depusă de către Natalia Popov și Petru Rusu. S-a rezolvit contractul de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr. 119 din 14 septembrie 2012 dintre Petru Rusu în interesele Nataliei Popov și Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil”, cu aducerea părților la poziția inițială. S-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” în beneficiul Nataliei Popov suma de 27 042 de Euro, ce constituie suma achitată de reclamantă pentru imobilul contractat, sau echivalentul acesteia în lei moldovenești la data achitării. S-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” în beneficiul Nataliei Popov suma de 10 000 de Euro, ce constituie penalitatea pentru neexecutarea obligației contractuale, sau echivalentul acesteia în lei moldovenești la data achitării. S-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 22 608, 58 de lei. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de avocatul Oleg Canțer în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil”, s-a casat integral hotărârea din 13 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a remis cauza spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Prin hotărârea din 26 noiembrie 2019 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru a fost respinsă acțiunea depusă de către Natalia Popov și Petru Rusu, ca neîntemeiată.

Prin decizia din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins, din lipsă de temeii, apelul declarat de către Petru Rusu și cererea de alăturare la apel depus de avocatul Ina Perțu ce acționează în interesul Nataliei Popov și s-a menținut hotărârea din 26 noiembrie 2019 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au reținut că coreclamanta Natalia Popov a pierdut dreptul de rezoluțiune, deoarece nu a notificat pârta Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” într-un termen rezonabil de la sfârșitul semestrului doi al anului 2012, dată, după care a început presupusa executare necorespunzătoare. Or, era în interesul coreclamantei să întainteze o astfel de solicitare.

Instanțele de judecată au menționat că conform pct. 3.4. al contractului, coreclamanta Natalia Popov urma să achite pînă la data de 30 septembrie 2012 suma de 30 153 de Euro, iar ultima tranșă în mărime de 1 000 de Euro în ziua semnării actului de predare-primire a imobilului și în baza actului de recalcul întocmit de Oficiul Cadastral Teritorial, însă potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce la situația din 18 martie 2016, dar și 31 octombrie 2016, coreclamanta Natalia Popova a achitat pârtei Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” conform contractului de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.119 din 14 septembrie 2012 doar suma de 27 042 de Euro, achitate la 21 august 2012 și 12 mai 2015. Astfel, pînă la executarea obligației de către Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil” de a da în exploatare imobilul nu mai tîrziu de sfârșitul semestrului doi al anului 2012 și transmiterea actelor necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate, pînă la data de 30 septembrie 2012, coreclamanta Natalia Popova avea obligația să achite suma de 30 153 de Euro, pe cînd la acea dată era achitată doar suma de 25 432,10 de Euro. Prin urmare, condițiile, cărora trebuie să corespundă executarea obligațiilor, sunt determinate de normele precitate și prevăzute la art.9 alin.(1), 513 alin.(1) Cod civil, coroborat cu prevederile art.572 alin. (2) din Codul civil. Or, în conformitate cu art.572 alin.(2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Instanțele inferioare au considerat necesar de a face trimitere și la prevederile art.593 alin.(3) din Codul civil, potrivit cărora debitorul nu poate fi în întârziere în măsura în care creditorul este în întârziere. Respectiv, în speță, s-a demonstrat cu certitudine că la sfârșitul semestrului doi al anului 2012 coreclamanta Natalia Popova era în întârziere de plată, deoarece pînă la data de 30 septembrie 2012 nu a achitat integral suma de 30 153 de Euro, fiind achitată doar suma de 25 432,10 de Euro.

Instanțele ierarhic inferioare au notat că coreclamanta Natalia Popov nu a fost privată substanțial de ceea ce se aștepta de la executarea contractului și anume primirea în proprietate a apartamentului nr.80 cu suprafața 42,1 m², situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 48. Or, transmiterea-primirea în proprietatea coreclamantei Natalia Popov a bunului imobil apartamentului este condiționată de achitarea pînă la data de 30 septembrie 2012 a sumei de 30 153 de Euro și ulterior, la semnarea actului de primire predare a sumei rămase de 5000 de Euro.

Totodată, instanțele de judecată au invocat că pretențiile coreclamantului Petru Rusu de asemenea sunt neîntemeiate și necesar de fi respinse, deoarece ultimul nu este

parte a contractului de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.119 din 14 septembrie 2012, respectiv nu este parte nici a raportului litigios dedus judecății. Întrucât, potrivit procurii din 12 august 2015 reclamanta Natalia Popov l-a împuternicit pe Petru Rusu să-i reprezinte interesele sale de proprietar al bunului imobil ap.80 situat în mun. Chișinău, str. xxxxx. Iar, conform art.242 alin.(1)-(2) din Codul civil, un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acționează. Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naștere, modifică sau stinge drepturile și obligațiile civile ale reprezentatului. Conform art.252 alin.(1)-(2) din Codul civil, procură este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanți. Procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial. Respectiv, Petru Rusu nu este drept să înainteze pretenții privind raportul juridic litigios, or ultimul a acționat exclusiv în interesele Nataliei Popov la încheierea contractului de investire a mijloacelor bănești în construcția imobilului nr.119 din 14 septembrie 2012.

La data de 2 decembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, Natalia Popov, reprezentată de avocatul Ina Perțu a declarat recurs împotriva deciziei din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs a invocat că instanțele inferioare la adoptarea soluțiilor nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, prin ce se încalcă art. 1 din Protocolul 1, art. 6 pct. 1 și art. 17 din CEDO (încălcarea principiului securității raporturilor juridice, interzicerea abuzului de drept).

A menționat că ilegalitatea deciziei contestate rezultă din faptul că instanța de apel fără a dispune de o bază probatorie temeinică și fără a aprecia just și a analiza raportul material litigios din perspectiva corectitudinii interpretării juste a clauzelor contractuale, astfel manifestând un comportament vădit părtinitor intereselor intimitei. De asemenea, ambele instanțe, aparent au acționat în calitate de reprezentanți ai intimitei.

A opinat că aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară, fiind admise erori la admiterea deciziei, prin care s-a produs încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

A notat că circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost stabilite și elucidate pe deplin, iar probele prezentate de recurentă nu au primit o apreciere completă și obiectivă sub toate aspectele.

La data de 3 decembrie 2020 Petru Rusu, reprezentat de avocatul Ina Perțu a declarat recurs împotriva deciziei din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs a indicat aceleași temeuri invocate de către recurenta Natalia Popov.

Prin referința depusă la 21 decembrie 2020 Societatea cu Răspundere Limitată „Israel-Imobil”, reprezentată de avocatul Oleg Canțer a solicitat ca recursurile declarate de către Petru Rusu și Natalia Popov să fie considerate inadmisibile.

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.

Completul reține că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa participanților la proces la 23 octombrie 2020 (f.d.43, Vol. II), însă careva date ce ar confirma recepționarea acestora de către recurenți la actele cauzei lipsesc.

Prin urmare, recursurile din data de 2 decembrie 2020, și respectiv 3 decembrie 2020, sunt declarate în termen.

Examinând temeiurile recursurilor declarate de Natalia Popov, reprezentată de avocatul Ina Perțu, și de către Petru Rusu, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile drept inadmisibile din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

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) 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 recursurile declarate de Natalia Popov, reprezentată de avocatul Ina Perțu, și de către Petru Rusu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recursurile declarate se referă la dezacordul recurenților 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) Cod de procedură civilă.

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 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 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 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 recursurile declarate de Natalia Popov, reprezentată de avocatul Ina Perțu, și de către Petru Rusu, urmează a fi considerate ca inadmisibile.

În conformitate cu art. 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 inadmisibile recursurile declarate de Natalia Popov, reprezentată de avocatul Ina Perțu, și de către Petru Rusu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Victor Burduh

Nicolae Craiu