

Dosarul nr. 2ra-383/21

Prima instanță: (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) E. Badan-Melnic
Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) A. Panov, O. Cojocaru, I. Țurcan

Î N C H E I E R E

10 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Kyriakos Nikolas Pattihis, reprezentat de avocatul Sîrbu Ion,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu Capital Străin "Monarch Developments" Societate cu Răspundere Limitată împotriva lui Kyriakos Nikolas Pattihis și Instituția Publică "Agenția Servicii Publice" cu privire la rezolvirea actelor și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2020, prin care s-a admis apelul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin "Monarch Developments" Societate cu Răspundere Limitată, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 01 iulie 2019 și s-a emis o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 06 februarie 2017, ÎCS "Monarch Developments" SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Kyriakos Nikolas Pattihis și ÎS "Cadastru" cu privire la rezolvirea actelor și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reclamantul a menționat că, la 25 august 2009 Kyriakos Nicolas Pattihis a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS "Monarch Developments" SRL cu privire la obligarea de a preda apartamentul în starea conformă contractului de investiție nr. 26/17-A din 27 august 2005 și actelor necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea prejudiciului material cauzat prin nepredarea la timp a apartamentului, obligarea pârâtului să predea un loc acoperit de parcare la parterul clădirii, obligarea la efectuarea tuturor lucrărilor de amenajare interioară a apartamentului din materialele procurate de reclamant și încasarea prejudiciului moral.

În cadrul examinării acțiunii respective, ÎCS "Monarch Developments" SRL a înaintat o acțiune reconvențională, prin care a solicitat rezilierea contractului de investiție din nr.26/17-A din 27 august 2005, pe motiv că investitorul nu și-a onorat obligațiile contractuale și nu a achitat suma de 10 656 de euro.

Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 14 aprilie 2010, acțiunea inițială depusă de Kyriakos Nikolas Pattihis a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională a fost admisă, cu rezolvirea contractului nr. 26-17/A din 27 august 2005 privind investirea capitalului privat în construcție, încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis, cu readucerea părților la situația inițială.

Ulterior, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2010, hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 14 aprilie 2010 a fost casată și s-a emis o nouă încheiere, prin care s-a confirmat tranzacția de împăcare din 30 iulie 2010, prezentată de reprezentantul lui Kyriakos Nikolas Pattihis în temeiul procurii, iar prin decizia instanței de recurs, cauza a fost restituită la rejudecare în instanța de apel.

Totodată, reclamantul a specificat că în baza tranzacției menționate, lui Kyriakos Nikolas Pattihis i-au fost eliberate actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 26 din blocul A situat pe str. N. Anestiade 3 mun. Chișinău și anume – Acordul adițional la contractul de investiție nr. 26/17-A din 27 august 2005 și Actul de transmitere-primire nr. 42/56 din 20 ianuarie 2011, încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis.

În temeiul actelor respective, Kyriakos Nikolas Pattihis și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu - apartamentului nr. 56 din blocul A situat pe str. N. Anestiade 3 mun. Chișinău.

Ca rezultat al rejudecării cauzei, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2014, s-a respins apelul declarat de Kyriakos Nikolas Pattihis și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 14 aprilie 2010.

Iar, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 25 iunie 2014, a fost considerat inadmisibil recursul declarat de Kyriakos Nikolas Pattihis.

Prin urmare, după rezolvirea contractului de investiții nr. 26-17/A din 27 august 2005 cu privire la investirea capitalului privat în construcție și aducerea părților la poziția inițială, ÎCS "Monarch Developments" SRL s-a adresat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere privind radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra apartamentului 56 din str. N. Anestiade nr. 3 mun. Chișinău, înregistrat pe numele lui Kyriakos Nikolas Pattihis, la cerere fiind anexate hotărârile judecătorești, prin care a fost rezolvit contractul de investiții nr. 26-17/A din 27 august 2005, cu aducerea părților la poziția inițială.

Însă, prin răspunsul din 23 ianuarie 2016, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a refuzat în satisfacerea cererii, iar la cererea prealabilă din 13 ianuarie 2017, nu a primit nici un răspuns.

ÎCS "Monarch Developments" SRL a solicitat rezolvirea Acordului adițional la contractul de investiție nr. 26/17-A din 29 iunie 2006 și Acordul Adițional din 20 ianuarie 2011 la contractul de investiție nr. 26/17-A din 27 august

2005, încheiat între Kyriakos Nikolas Pattihis și ÎCS "Monarch Developments" SRL, rezolvirea Actului de transmitere-primire nr. 42/56 din 20 ianuarie 2011, încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis, introducerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil - apartamentului nr. 56 situat pe str. N. Anestiade 3 mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 01 iulie 2019, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS "Monarch Developments" SRL.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2020, s-a admis apelul declarat de ÎCS "Monarch Developments" SRL, s-a casat integral hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 01 iulie 2019 și s-a emis o nouă hotărâre, prin care:

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS "Monarch Developments" SRL.

S-a rezoluționat Acordul adițional din 29 iunie 2006 și Acord adițional din 20 ianuarie 2011 la contractul de investiții nr.26/17-A din 27 august 2005, încheiat între Kyriakos Nikolas Pattihis și ÎCS "Monarch Developments" SRL.

S-a rezoluționat Actul de transmitere nr.42/56 din 20 ianuarie 2011, încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis.

Pentru a decide astfel, instanța de apel cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că la 27 august 2005, Kyriakos Nikolas Pattihis în calitate de investitor, și ÎCS "Monarch Developments" SRL, în calitate de executant, au încheiat contractul nr. 26/17-A din 27 august 2005 cu privire la investirea capitalului privat în construcție și Anexa nr.1 la acest contract, prin care compania s-a obligat să construiască din contul investitorului un apartament cu nr. convențional 17, cu două odăi, cu suprafața de 98,8 m.p. și balconul cu suprafața de 6,5 m.p., amplasat la etajul 8 în mun. Chișinău. str. N. Anestiade 3/1.

Ulterior, la 29 iunie 2006 părțile au încheiat Acordul adițional la contractul nr. 26-17/A din 27 august 2005 cu privire la investirea capitalului privat în construcție, prin care a fost schimbat obiectul contractului de investiții în apartamentul cu nr. convențional 26, cu suprafața totală de 104,8 m.p. (inclusiv balcon cu suprafața de 4 m.p.), s-a modificat suma contractului din 50 212,50 de euro în 51 400 euro, totodată fiind modificată și data dării în exploatare a apartamentului din 30 iunie 2006 în 30 septembrie 2006.

De asemenea, la 20 ianuarie 2011 părțile au mai încheiat un Acord adițional la același contract de investiții, prin care au convenit să modifice unele date din contract și anume suprafața bunului imobil din 104,8 m.p. s-a modificat în 100,8 m.p., la fel s-a modificat numărul și etajul apartamentului. Totodată, părțile au semnat Actul de predare-primire nr. 42/56, prin care s-a efectuat transmiterea în proprietate privată a lui Kyriakos Nikolas Pattihis - bunul imobil.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 14 martie 2011, în temeiul contractului de investiție, a Acordurilor adiționale și a actului de transmitere-primire, Kyriakos Nikolas Pattihis și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 56 din str. N. Anestiade 3 mun. Chișinău.

Însă pe parcurs, între părți s-au iscat divergențe în legătură cu executarea contractului de investiție, motiv pentru care la 29 septembrie 2009, Kyriakos Nikolas Pattihis a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS "Monarch Developments" SRL cu privire la obligarea de a preda apartamentul și actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate, de a preda loc de parcare și efectuarea lucrărilor de amenajare interioară a apartamentului, obligarea de modificare a lucrărilor, încasarea prejudiciului material și moral.

La rândul său, ÎCS "Monarch Developments" SRL a depus cerere reconvențională, prin care a solicitat rezoluțiunea contractului de investiție a capitalului privat în construcție nr. 26/17-A din 27 august 2005.

Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 14 aprilie 2010, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2014, acțiunea lui Kyriakos Nikolas Pattihis a fost respinsă ca fiind neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională depusă de ÎCS "Monarch Developments" SRL a fost admisă și s-a rezolvit contractul nr. 26-17/A din 27 august 2005 cu privire la investirea capitalului privat în construcție încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis, cu readucerea părților în poziția inițială.

La caz, instanța de apel a menționat că Acordul adițional din 29 iunie 2006 și acordul Adițional din 20 ianuarie 2011 la contractul de investiții nr.26/17-A din 27 august 2005, încheiat ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis, precum și actul de transmite-reprimire nr.42/56 din 20 ianuarie 2011, încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis, reprezintă acte care produc efecte juridice în sensul nașterii, modificării sau stingerii drepturilor și obligațiilor civile, care au constituit temei pentru înregistrarea dreptului intimatului în Registrul de publicitate.

Prin urmare, în avînd în vedere faptul că, actul principal - contractul nr. 26-17/A din 27 august 2005 cu privire la investirea capitalului privat în construcție încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis a fost rezoluționat, instanța de apel a ajuns la concluzia că pretențiile înaintate de ÎCS "Monarch Developments" SRL privind rezilierea (rezoluționarea) actelor subsecvente contractului de investiții sunt întemeiate de fapt și de drept.

Deci, instanța de apel a invocat prevederile art.505 alin.(1) lit. e) din Codul civil, care prevede că orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea.

Iar, deoarece prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 14 aprilie 2010, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2014, prin care s-a rezolvit contractul nr. 26-17/A din 27 august 2005 cu privire la investirea capitalului privat în construcție încheiat între ÎCS "Monarch Developments" SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis, cu readucerea părților în poziția inițială, hotărârea în cauză constituie temei pentru operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, instanța de apel a constatat temeinicia pretențiilor reclamantului privind rezolvirea actelor și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

La 24 august 2020, Kyriakos Nikolas Pattihis, reprezentat de avocatul Sîrbu Ion a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurentul Kyriakos Nikolas Pattihis, în motivarea recursului a invocat că instanța de apel a interpretat eronat prevederile legale ce guvernează instituția contractului – art. 666 alin. (1) și art. 668 alin. (1) și (3) din Codul civil.

Recurentul a menționat că nu poate fi reținută concluzia instanței de apel cu referire la faptul că actul de transmitere-predare nr. 42/56 din 20 ianuarie 2011, încheiat între ÎCS ”Monarch Developments” SRL și Kyriakos Nikolas Pattihis este un act juridic subsecvent al contractului de investiții nr. 26/17-A din 27 august 2005, astfel fiind supus normelor juridice aplicabile rezolvirii actului juridic.

În acest sens, recurentul a specificat că instanța de fond întemeiat a concluzionat că actul de transmitere-primire reprezintă un act de constatare, ce reflectă o situație de fapt, nu produce efecte juridice în sensul nașterii, modificării sau stingerii drepturilor și obligațiilor civile, marcând doar momentul trecerii efective a posesiei asupra bunului de la un titular la altul, dar nu momentul apariției drepturilor referitoare la bun.

Prin urmare, rezolvirea actului de transmitere-primire este inadmisibilă îndrept, deoarece această sancțiune operează doar în cazul actelor juridice civile în sensul prevăzut de legislația în vigoare.

Totodată, a reiterat că cauza respectivă este una de contencios administrativ și urma a fi examinată de către instanța de judecată specializată în materie de contencios administrativ, deoarece una din pretențiile înaintate privind radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile sunt de competența instanței de contencios administrativ, având în vedere refuzul IP ”Agenția Servicii Publice” din 23 ianuarie 2016 de a radia înscrierile respective.

Însă prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2020, a fost respinsă cererea de declinare a competenței, iar cauza reținută spre examinare de către colegiul specializat în materie de drept civil.

În consecință, recurentul a relevat că cauza a fost examinată cu încălcarea competenței.

La 02 februarie 2021, instanța de recurs a expediat în adresa intimaților copia recursului, fiind recepționat de către IP ”Agenția Servicii Publice” la 08 februarie 2021 și de către ÎCS ”Monarch Developments” SRL la data de 15 februarie 2021, conform avizelor de recepție (f.d. 107-108 Vol. III).

La 02 martie 2021, ÎCS ”Monarch Developments” SRL, prin intermediul avocatului Ciurac Nicolae, a depus referință la recursul declarat de Kyriakos Nikolas Pattihis, prin care a solicitat să fie respins.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 26 mai

2020, 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 24 august 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 recurentului 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, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 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, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 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.

Avînd în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Kyriakos Nikolas Pattihis, reprezentat de avocatul Sîrbu Ion, 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 Kyriakos Nikolas Pattihis, reprezentat de avocatul Sîrbu Ion.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Nicolae Craiu

Victor Burduh