

Dosarul nr. 2ra-200/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Gr. Manoli)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, V. Cotorobai, A. Bostan)

## ÎNCHEIERE

07 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Angela Rotari,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Angela Rotari împotriva Societății cu răspundere limitată „Maol Investment” cu privire la anularea în parte a actului de predare-preluare în proprietate a bunului imobil și încasarea sumei achitate suplimentar,

împotriva deciziei din 23 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Maol Investment”, a fost casată hotărârea din 06 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii,

constată:

La 21 ianuarie 2019 Angela Rotari a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎM „Aledum-Farm” SRL cu privire la anularea în parte a actului de predare-preluare în proprietate a bunului imobil și încasarea sumei achitate suplimentar.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 07 septembrie 2015, între ÎM „Aledum-Farm” SRL și ea, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul nr. 22 privind investirea capitalului în construcție, prin care ÎM „Aledum-Farm” SRL s-a obligat să construiască din contul propriilor mijloace bănești și a investițiilor beneficiarului și să-i transmită în proprietate apartamentul nr. xxxx, cu suprafața de 71,6 m. p., la prețul de 40096 de euro, care este calculat reieșind din prețul echivalentului de 560,60 de euro per 1 m.p. de suprafață totală de proiectare a apartamentului.

A menționat că, ulterior, în baza aceluiași contract, a achitat suma de 40096 de euro, însă după ce i-a fost transmis apartamentul enunțat, a stabilit că, apartamentul are o suprafață de 70,6 m. p., stabilită prin actele de măsurare de la

OCT Chișinău. Astfel, a constatat că, suprafața apartamentului este mai mică cu 1 m. p. și este mai ieftin cu 560,60 de euro.

A susținut că, la 21 ianuarie 2016, între ea și ÎM „Aledum-Farm” SRL a fost semnat actul nr. 22 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil.

A afirmat că, pârâtul unilateral i-a pus în față actul întocmit și fără a-i fi explicat, i-a cerut să-l semneze, dar, ulterior, luând cunoștință cu conținutul acestuia, nu a fost de acord cu fraza: „Prin semnarea prezentului act, Părțile s-au înțeles că nu este necesară recalcularea prețului apartamentului ca urmare a măsurilor finale efectuate de OCT Chișinău, din motivul că diferența de suprafață decât cea stabilită de contract este de 2 m. p., ceea ce corespunde prevederilor normativului în construcții și se califică ca eroare statistică”.

A relevat că, nu are careva pretenții la apartament, doar că a achitat în plus pentru 1 m. p., care nu i-a fost pus la dispoziție, prețul căruia era de 560,60 de euro.

A notat că, la 03 iulie 2018 și 12 octombrie 2018, a expediat în adresa ÎM „Aledum-Farm” SRL un preaviz, prin care a solicitat restituirea sumei achitate suplimentar în mărime de 560,60 de euro, iar prin răspunsul nr. 74/18 din 04 decembrie 2018 ultima a informat-o că, pretențiile nu-i pot fi satisfăcute pe motiv că, la momentul predării-preluării apartamentului nu a înaintat careva pretenții.

A declarat că, atât la încheierea contractului, cât și la semnarea actului nr. 22 din 21 ianuarie 2016, documentele au fost pregătite în prealabil și prezentate pentru a fi semnate. Careva explicații nu i-au fost făcute și nu i-a fost permis să-și expună poziția.

A solicitat anularea în parte a actului nr. 22 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil din 21 ianuarie 2016 și, anume, a clauzei „Părțile s-au înțeles că nu este necesară recalcularea prețului apartamentului ca urmare a măsurilor finale efectuate de OCT Chișinău” și încasarea de la pârât a sumei achitate suplimentar în mărime de 560,60 de Euro, pentru 1 m. p., care nu a fost pus la dispoziție la transmiterea apartamentului xxxx.

Ulterior, Angela Rotari a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând anularea în parte a actului nr. 22 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil din 21 ianuarie 2016 și, anume, a clauzei „Părțile s-au înțeles că nu este necesară recalcularea prețului apartamentului ca urmare a măsurilor finale efectuate de OCT Chișinău” și încasarea de la pârât a sumei achitate suplimentar în mărime de 560,60 de Euro, pentru 1 m. p., care nu a fost pus la dispoziție la transmiterea apartamentului xxxx și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 de lei.

Prin hotărârea din 06 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă acțiunea depusă de către Angela Rotari, a fost declarată nulă clauza indicată în actul nr. 22 din 21 ianuarie 2016, parte integrantă a contractului privind investirea capitalului în construcție nr. 2706 din 07 septembrie 2015, încheiat între ÎM „Aledum-Farm” SRL și Angela Rotari și, anume, „Prin semnarea prezentului act, Părțile s-au înțeles că nu este necesară recalcularea prețului apartamentului ca urmare a măsurilor finale efectuate de OCT Chișinău, din motivul că diferența de suprafață decât cea stabilită de contract este de + - 2 m. p., ceea ce corespunde prevederilor normativului în construcție (SNIP) și se califică ca eroare statistică” și

au fost încasate din contul ÎM „Aledum-Farm” SRL în beneficiul Angelei Rotari suma de 560,60 de Euro, cu titlu de sumă achitată suplimentar, ce reprezintă îmbogățire fără justă cauză, taxa de stat în sumă de 328,81 de lei, achitată la depunerea cererii de chemare în judecată și suma de 5000 de lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică. A fost explicat părților că, plățile urmează a fi efectuate conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei valabil la data executării obligației de plată.

La 30 decembrie 2019 ÎM „Aledum-Farm” SRL, reprezentată de către avocatul Vasile Josan, a declarat apel nemotivat, iar la 11 iunie 2020 SRL „Maol Investment”, succesorul în drepturi al ÎM „Aledum-Farm” SRL, reprezentată de către avocatul Vasile Josan, a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii.

Prin decizia din 23 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de către SRL „Maol Investment”, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de către Angela Rotari a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Instanța de apel a reținut că, la 21 ianuarie 2016, între reprezentantul ÎM „Aledum-Farm” SRL și Angela Rotari a fost semnat actul nr. 22 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil - apartamentul locativ, conform căruia ÎM „Aledum-Farm” SRL, în persoana administratorului, Alexandr Rogovoi a predat, iar Angela Rotari a preluat în proprietate privată bunul imobil - apartamentul locativ nr. 22, cu 2 odăi, cu suprafața totală de 70,6 m. p., situat la etajul 6, amplasat în xxxx, conform condițiilor stipulate în contractul privind investirea capitalului în construcție (f.d.15). Totodată, în conținutul actului de predare-preluare în proprietate a bunului imobil a fost indicat că, „Prin semnarea prezentului act, Părțile s-au înțeles că nu este necesară recalcularea prețului apartamentului ca urmare a măsurilor finale efectuate de OCT Chișinău, din motivul că diferența de suprafață decât cea stabilită de contract este de +/- 2 m. p., ceea ce corespunde prevederilor normativului în construcție (SNIP) și se califică ca eroare statistică. Compania și beneficiarul, la momentul predării-preluării bunului imobil - apartamentul locativ nr. 22, declară despre lipsa oricăror pretenții materiale și obiecții privind calitatea și cantitatea lucrărilor. Beneficiarul nu are obiecții față de lucrările prevăzute în pct. 6 Anexa 1 a contractului privind investirea capitalului în construcție, autentificat notarial sub nr. 2706, inclusiv și față de utilajul instalat în apartament.”

Totodată, instanța de apel a reținut că, la pct. 7.3 și 7.4 din contractul nr. 22 privind investirea capitalului în construcție din 07 septembrie 2015, părțile au stabilit că, beneficiarul, cu participarea Companiei, acceptă rezultatele lucrărilor și în termen de 10 zile calendaristice de la data primirii actului de predare - preluare a bunului imobil, urmând, în termenul menționat, să prezinte Companiei actul semnat de predare-preluare a bunului imobil, cu sau fără indicarea concretă a observațiilor, iar în cazul indicării observațiilor motivate a beneficiarului, părțile vor întocmi un act bilateral cu lista necesară, procedurile, termenii și condițiile de remediere a deficiențelor identificate. Lucrările necesitatea executării a căroră a apărut din vina

Companiei, vor fi realizate din contul Companiei fără a unei taxe suplimentare de către beneficiar. Deși conform contractului, intimata a avut dreptul ca în termen de 10 zile calendaristice să formuleze observații asupra actului de predare-preluare enunțat, în speță, nu au fost prezentate probe că, în termenul menționat, ultima a formulat obiecții asupra cantității lucrărilor, mai mult, în termenul indicat, intimata a semnat actul de predare-preluare, iar la 04 februarie 2016 și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 22, cu suprafața totală de 70,6 m. p., amplasat în xxxx, în temeiul actului nr. 22 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil din 21 ianuarie 2016 și abia la 03 iulie 2018, peste un termen mai mare de doi ani, aceasta a expediat în adresa ÎM „Aledum-Farm” SRL preavizul, prin care a solicitat restituirea sumei suplimentare de 560,60 de euro achitate suplimentar (f. d. 19).

Drept urmare, instanța de apel a considerat că, în speța dedusă judecării nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 256 din 09 decembrie 2011 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, or, intimată a avut posibilitatea reală de a înainta obiecții asupra actului de predare-preluare în proprietate a bunului imobil sau de a nu-l semna, în cazul în care nu era de acord cu acesta.

Mai mult, instanța de apel a menționat că, în speță nu poate fi vorba nici de îmbogățire fără justă cauză, or, conform art. 1389 alin. (1) din Codul civil, persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Astfel, pentru a fi în prezența unui raport juridic de îmbogățire fără justă cauză este important ca îmbogățirea să se producă în lipsa unui temei legal sau contractual. În speță, achitarea bunului imobil și preluarea acestuia de către beneficiar a avut loc în temeiul contractului nr. 22 privind investirea capitalului în construcție din 07 septembrie 2015 și a actului nr. 22 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil din 21 ianuarie 2016, care a fost semnat de către intimată și asupra cărora ultima nu a înaintat nici o obiecție. Mai mult, prin semnătura depusă, intimata a confirmat înțelegerile înserate în actul de predare-preluare și, anume, că: „nu este necesară recalcularea prețului apartamentului ca urmare a măsurilor finale efectuate de către OCT Chișinău, din motivul că diferența de suprafață decât cea stabilită de contract este de +/- 2 m. p., ceea ce corespunde prevederilor normativului în construcție (SNIP) și se califică ca eroare statistică și beneficiarul, la momentul predării-preluării bunului imobil - apartamentul locativ nr. 22, declară despre lipsa oricăror pretenții materiale și obiecții privind calitatea și cantitatea lucrărilor”.

La 15 decembrie 2020 Angela Rotari a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel a interpretat eronat legea și a apreciat greșit circumstanțele cauzei.

A menționat că, în baza contractului nr. 22 privind investirea capitalului în construcție din 07 septembrie 2015, a achitat suma de 40096 de euro, însă după ce i-a fost transmis apartamentul nr. xxxx, a stabilit că, apartamentul are o suprafață de 70,6 m. p., stabilită prin actele de măsurare de la OCT Chișinău. Astfel, a constatat că, suprafața apartamentului enunțat este mai mică cu 1 m. p. și este mai ieftin cu 560,60 de euro, fapt care ulterior a servit temei pentru adresare la ÎM „Aledum-Farm” SRL în vederea restituirii sumei achitate de către ea suplimentar.

A susținut că, intimatul a recunoscut acest fapt, însă ca recompensă a dorit să-i transmită diferite încăperi, dar nu suma achitată suplimentar, motiv pentru care s-a adresat în instanța de judecată.

A afirmat că, atât la încheierea contractului enunțat, cât și la semnarea actului nr. 22 din 21 ianuarie 2016, documentele au fost pregătite în prealabil și prezentate pentru a fi semnate. Careva explicații nu i-au fost făcute și nu i-a fost permis să-și expună poziția.

Prin referința depusă la 25 ianuarie 2021 SRL „Maol Investment”, reprezentată de către avocatul Vasile Josan, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil sau respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

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

Din materialele dosarului rezultă că, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei contestate la 30 septembrie 2020 (f. d. 112).

Astfel, recursul declarat la 17 noiembrie 2020 este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a

procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către Angela Rotari nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat asupra deciziilor instanței de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate 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 menționează 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de către Angela Rotari, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Angela Rotari ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de către Angela Rotari se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic