

DECIZIE

21 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Andrei Iovva, Elena Iovva și Valeria Muller (Iovva), reprezentați de către avocatul Petru Bobu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura Centru, municipiul Chișinău în interesele lui Andrei Iovva, Elenei Iovva și Valeriei Muller (Iovva) împotriva Societății cu răspundere limitată „Maistcons Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și moral,

împotriva deciziei din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Andrei Iovva, Elena Iovva și Valeria Muller, reprezentați de către avocatul Petru Bobu și a fost menținută hotărârea din 24 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 21 august 2014 Procuratura Centru, mun. Chișinău a depus în interesele Elenei Iovva și ale lui Victor Iovva cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star” cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 23 iunie 2014 la Procuratura Centru, mun. Chișinău s-au adresat Elena Iovva și Victor Iovva, solicitând înaintarea acțiunii civile în instanța de judecată în interesele lor cu privire la repararea prejudiciului material și moral cauzat de către SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star”.

A menționat că, în cadrul controlului efectuat, la 24 iunie 2010, între Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău și SRL „Maistcons Grup” a fost încheiat contractul nr. 12M de investiție în încăperi de tip mansardă, în baza căruia gestionarul fondului locativ a transmis SRL „Maistcons Grup” dreptul asupra acoperișului blocului locativ din str. xxxx, în vederea construirii unei mansarde locative pe acoperișul blocului locativ menționat. Durata de executare a lucrărilor de reconstrucție este de maxim 18 luni de la data primirii autorizației de construire.

A susținut că, la 30 martie 2011, între SRL „Maistcons Grup” și Elena Iovva,

proprietar al apartamentului nr. xxxx, a fost încheiat un contract, în baza căruia SRL „Maistcons Grup” s-a obligat să efectueze lucrări de reparație a casei și reconstrucția acoperișului casei de locuit, cu construirea mansardei de un nivel, iar Elena Iovva s-a obligat să nu creeze impedimente la construcția mansardei. Totodată, SRL „Maistcons Grup” s-a obligat să efectueze un șir de lucrări de reparație în apartamentul nr. xxxx, precum și să ofere dreptul de preemțiune locatarilor de la etajul cinci și reducere de 15% la procurarea apartamentelor de tip mansardă.

A afirmat că, lucrările de construcție, conform pct. 2.2.3 lit. a) al contractului menționat, urmau a fi efectuate în decurs de 12 luni din momentul primirii autorizației de construire.

A relatat că, la 01 martie 2013, în baza contractului de cesiune nr. 1/03, SRL „Maistcons Grup” a transmis, iar SRL „Megadom Star” a primit creanțele: drepturile și obligațiile care se referă la blocul 2 al casei nr. xxxx, aceasta din urmă devenind noul creditor.

A comunicat că, prin scrisoarea de garanție din 22 aprilie 2013, SRL „Megadom Star” a garantat SRL „Maistcons Grup”, în baza contractului de cesiune nr. 1/03 din 01 martie 2013, executarea obligațiilor asumate față de locatarii apartamentelor nr. xxxx.

A declarat că, prin acordul de garanție din 14 noiembrie 2013, SRL „Megadom Star” a garantat proprietarilor apartamentului nr. xxxx executarea lucrărilor de amenajare a apartamentului și a suprafețelor comune din blocului locativ, iar conform pct. 4 al acordului de garanție menționat, SRL „Megadom Star” s-a obligat să răspundă integral pentru pagubele pricinuite locatarului datorate lucrărilor de construcție.

A notat că, conform actului din 12 aprilie 2013, întocmit de către comisia creată din membrii Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, în cadrul controlului efectuat în apartamentul nr. xxxx, s-a stabilit că, în antru, bucătărie, cameră, baie, wc și în odăile locative sunt urme de scurgeri pe pereți și tavan. Tencuiala de pe tavan este deteriorată, se observă pete de culoare neagră, galbenă cafenie, urme de mușcături, în odăi pardoseala este deteriorată din cauza umidității înalte. Pe tavane din toate încăperile a fost amplasată peliculă de polietilenă pentru prevenirea scurgerilor frecvente de pe acoperiș.

A invocat că, prin demersul nr. 1-573/13 din 15 aprilie 2013, înaintat de către Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău în adresa SRL „Maistcons Grup”, s-a solicitat respectarea prevederilor contractului de investiție în încăpere de tip mansardă nr. 12M din 24 iunie 2010 cu privire la proiectarea și construirea mansardei la blocul locativ din str. xxxx.

A mai invocat că, Elena Iovva și Victor Iovva s-au adresat la SRL „Maistcons Grup” cu solicitarea privind modificarea pct. 2.2.1 și pct. 2.2.2 din contractul din 30 martie 2011 și, anume, înlocuirea prevederii contractuale privind efectuarea lucrărilor de reparație a apartamentului nr. xxxx, la care ultima s-a obligat să repare prejudiciul cauzat și să achite costul pentru lucrările de reparație.

A precizat că, prin răspunsul primit la cererea enunțată, Elena Iovva și Victor Iovva au fost informați despre contractul de cesiune nr. 1/03 din 01 martie 2013, conform căruia SRL „Megadom Star” a preluat creanțele SRL „Maistcons Grup”

pentru construirea acoperișului din str. xxxx, precum și angajamentele față de locatarii apartamentelor de la ultimul etaj conform pct. 3.8. al contractului de cesiune.

A menționat că, conform răspunsului SRL „Megadom Star” nr. 22 din 05 mai 2014, reclamantii au fost informați că, conform actului de garanție din 14 noiembrie 2013, SRL „Megacom Star” s-a obligat să efectueze lucrări de reparație, respectiv, în momentul începerii lucrărilor de construcție a mansardei, vor fi efectuate și lucrările de reparație în apartamentul nr. xxxx.

A susținut că, conform actului de defectare și devize de reparație a apartamentului nr. xxxx, întocmit de către SRL „Arhitect-Faur”, în vederea efectuării lucrărilor de reparație în apartamentul nominalizat este necesară suma de 100000 de lei.

A solicitat încasarea în mod solidar de la SRL „Maistcons” și SRL „Megadom Star” în beneficiul Elenei Iovva și al lui Victor Iovva a sumei de 100000 de lei, cu titlu de prejudiciu material.

Pe parcursul examinării cauzei, Elenei Iovva, Victor Iovva, Andrei Iovva și Valeria Muller (Iovva), reprezentați de către avocatul Victoria Eșanu, au depus cerere de concretizare a pretențiilor și de completare a circumstanțelor de fapt și a temeiurilor de drept, solicitând încasarea în mod solidar de la SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star” în beneficiul Elenei Iovva, lui Victor Iovva, lui Andrei Iovva și Valeriei Muller (Iovva) a sumei de 500000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral.

În motivarea cererii enunțate au indicat că, sunt proprietarii apartamentului nr. xxxx.

Au menționat că, lucrările de construcție s-au început în toamna anului 2012, aproximativ peste 18 luni de la data încheierii contractului și n-au fost finalizate nici până în prezent.

Au susținut că, în toamna anului 2012 reprezentanții SRL „Maistcons Grup” au ridicat acoperișul de pe blocul locativ menționat, fiind descoperite totalmente, până la plitele de beton, apartamentele nr. xxxx, astfel de atunci și până în prezent au fost expuși tuturor fenomenelor naturale - ploi, ninsoare, frig, în consecință, apartamentul familiei Iovva a fost inundat de câteva ori din cauza ploilor și în perioada topirii zăpezii, fiind deteriorate firele electrice, zilnic fiind pusă în pericol viața lor.

Au afirmat că, de pe pod și pereți a căzut tencuiala, podeaua din lemn, ușile, geamurile, mobila sunt umflate de la umezeală și putrede, iar peste tot în apartament se întinde mucegai, care le distruge sănătatea.

Au relevat că, în luna martie 2013 au fost contactați de către reprezentanții SRL „Megadom Star”, care le-au comunicat că, au preluat de la SRL „Maistcons Grup” toate creanțele ce izvorăsc din contractul de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 12 din 24 iunie 2010 cu toate anexele sale și va finisa construcția mansardei.

Au notat că, în luna noiembrie 2013 SRL „Megadom Star” le-a înmănat un acord de garanție privind construcția mansardei la blocul locativ, prin care și-a asumat mai multe obligațiuni referitor la reparația și amenajarea blocului.

Au declarat că, în prezent, apartamentul dat se află într-o stare deplorabilă, antisanitară și traiul în asemenea condiții pune în pericol sănătatea și viața locatarilor, acest fapt fiind dovedit prin pozele prezentate ca probe la materialele cauzei, totodată fiind constatat și în răspunsurile la petițiile adresate Primarului general al mun. Chișinău, Preturii sect. Centru, Inspectoratului de Stat în Construcții, Consiliului municipal Chișinău, CPS Centru, ÎMFGL nr. 10, Centrului de sănătate publică, Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, etc.

Au considerat că, din cauza mucegaiului, umezelii și condițiilor antisanitare din apartament, li s-a înrăutățit grav starea sănătății, bronșitele și răceala fiind frecvente, acestea necesitând tratamente costisitoare, fiindu-le greu să le facă față, întrucât sunt pensionari.

Au invocat că, din cauza stresului enorm provocat de traiul în asemenea condiții inumane, de indiferența cu care sunt tratați de către reprezentanții acestor două firme, de grijile ce-i frământă referitor la reparația apartamentului, de scăderea imunității organismului și rezistența la boli din cauza umezelii și mucegaiului, în vara anului 2015, Victor Iovva a suportat un infarct general de tip ischemic, în urma căruia acesta a rămas ținut la pat, tratamentele din spitale, aparate, tomografii, analizele, medicamentele fiind pentru familia Iovva o povară foarte costisitoare.

Ulterior, Andrei Iovva a depus cerere de concretizare a pretențiilor și completare a motivelor de fapt și de drept, solicitând încasarea în mod solidar de la SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star” în beneficiul său a sumei de 153000 de lei, cu titlu de prejudiciu material.

În motivarea cererii a indicat că, pe parcursul examinării cauzei, familia sa este nevoită să suporte cheltuieli considerabile pentru a-și asigura un loc de trai. Astfel, până la apariția situației cu SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star” și inundarea apartamentului, el împreună cu soția Inga Gulic și copiii minori, Mihail Iovva, Natalia Iovva au locuit împreună cu părinții Victor Iovva și Elena Iovva, fapt confirmat prin declarația vecinilor din blocul locativ nr.xxxx.

A menționat că, din cauza condițiilor de trai insuportabile, pentru a nu-și pune în pericol viața și sănătatea sa, a soției și copiilor săi, a fost nevoit să închirieze o locuință în mun. Chișinău pentru care achită lunar chiria și serviciile comunale, sume ce constituie un prejudiciu material considerabil pentru această familie.

A susținut că, conform certificatului nr. 29/02 din 22 februarie 2017, eliberat de către Bursa imobiliară „Lara”, valoarea medie a chiriei lunare a unui apartament cu 2 odăi situat în mun. Chișinău, pentru perioada ianuarie 2013 - februarie 2017 a constituit 2950 - 3700 de lei.

A declarat că, închiriază apartament din luna ianuarie 2013 pînă în prezent, perioada aflării în chirie constituind 4 ani (2013, 2014, 2015, 2016) și 3 luni (ianuarie- martie 2017), în total 51 luni (51 luni x 3000 lei (chiria fără servicii comunale) = 153000 de lei). Prin urmare, prejudiciul material suportat de către el pînă în prezent constituie aproximativ 153000 de lei, ceea ce întrunește doar plata minimală pentru chirie, fără serviciile comunale.

Pe parcursul examinării cauzei, reprezentantul reclamanților, avocatul Victoria Eșanu a depus o cerere, prin care a solicitat excluderea lui Victor Iovva din

proces și transmiterea drepturilor procedurale succesorului acestuia, Valeria Muller (Iovva), în temeiul art. 70 Cod de procedură civilă, invocând că, la 08 octombrie 2016 Victor Iovva a decedat, iar în baza testamentului din 28 decembrie 2011 și a certificatului de calitate de moștenitor din 03 decembrie 2016, moștenitor al 1/4 cotă-parte din apartamentul nr. xxxx, a devenit fiica acestuia, Valeria Muller (Iovva).

Ulterior, Andrei Iovva, reprezentat de către avocatul Victoria Eșanu, a depus o cerere suplimentară, prin care a solicitat încasarea în mod solidar de la SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star” a sumei de 2300 de lei, achitată cu titlu de taxă de stat la depunerea cererii cu privire la repararea prejudiciului material.

La 25 aprilie 2018 Elena Iovva, Andrei Iovva și Valeria Muller (Iovva), reprezentați de către avocatul Petru Bobu, au depus o cerere de modificare a acțiunii, prin care a solicitat repararea prejudiciului material și moral doar de către SRL „Maistcons Grup”, deoarece SRL „Megadom Star” este în proces de insolvență.

Prin hotărârea din 24 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost respinsă acțiunea depusă de către Procuratura Centru, mun. Chișinău în interesele Elenei Iovva, lui Andrei Iovva și Valeriei Muller (Iovva) ca fiind neîntemeiată.

La 12 iunie 2019 și 29 ianuarie 2020 Andrei Iovva, Elena Iovva și Valeria Muller (Iovva) a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acesteia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către Andrei Iovva, Elena Iovva și Valeria Muller (Iovva) și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La 22 august 2020 Andrei Iovva, Elena Iovva și Valeria Muller (Iovva), reprezentați de către avocatul Petru Bobu, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acesteia, casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului au indicat că, nu sunt de acord cu decizia instanței de apel.

Au menționat că, contractul de cesiune din 01 martie 2013 nu este relevant în speță. Or, revendicările lor se axează pe evenimente, care s-au produs pînă la încheierea lui.

Au susținut că, autorul faptei ilicite este SRL „Maistcons Grup”, care a deteriorat stratul hidroizolant al acoperișului, fiind obligat și având suficient timp, chiar și pînă la 4 octombrie 2012, cînd a fost încheiat așa numitul „contract de antrepriză”, să lichideze scurgerea în apartament.

Au afirmat că, în așa mod, instanța de apel eronat a aplicat prevederile legale, care reglementează cesionarea creanțelor, or, ele sunt irelevante speței.

Au relevat că, instanța de apel a mai făcut referire la scrisoarea, conform căreia SRL „Megadom Star” garantează SRL „Maistcons Grup” demolarea, în conformitate cu actele normative în vigoare, a construcțiilor de pe acoperișul casei de locuit nr. 5 din str. Korolenco, mun. Chișinău, însă nefiind datată, această scrisoare nu poate fi reținută în calitate de probă.

Prin referințele depuse la 08 octombrie 2020 și 28 octombrie 2020 SRL „Maistcons Grup” a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 09 decembrie 2020 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, Elena Iovva, Andrei Iovva și Valeria Muller sunt proprietarii bunului imobil – apartamentul nr. xxxx, în baza certificatului nr. 048926 din 28 mai 2001 și contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3- 5214 din 01 octombrie 1997, dreptul de proprietate fiind înregistrat la 08 iunie 2001 (f.d.178, vol. I).

La 12 aprilie 2013 Firma tehnico-științifică „Arhitect-Faur” a întocmit actul de defectare și devize la reparația apartamentului nr. xxxx, conform căruia s-a stabilit că, în antreu, bucătărie, cameră, baie, wc și în odăile locative sunt urme de scurgeri pe pereți și tavan. Tencuiala de pe tavan este deteriorată, se observă pete de culoare neagră, galbenă cafenie, urme de mușcături. În odăi pardoseala este deteriorată din cauza umidității înalte. Pe tavane din toate încăperile a fost amplasată peliculă de polietilenă pentru prevenirea scurgerilor frecvente de pe acoperiș (f. d. 66-75, vol.I).

Totodată, prin același act au fost întocmit devize de cheltuieli, în care a fost indicat costul total al reparațiilor necesare în mărime de 100000 de lei. Cauza prejudicierii apartamentului a fost indicată: fenomenele naturale și, anume, precipitațiile în perioada toamnă-iarnă a anilor 2012-2013, pătrunderea apelor pluviale în apartament, din motivul descoperirii rulajelor de beton de pe acoperiș.

La 23 iunie 2014 și 11 iulie 2014 Elena Iovva, Victor Iovva și Andrei Iovva s-au adresat la Procuratura Centru, mun. Chișinău cu plângere, prin care au solicitat înaintarea unei acțiuni civile în instanța de judecată în interesul lor în vederea reparării prejudiciului material și moral cauzat de către SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megacom Star”.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată în interesele Elenei Iovva și ale lui Victor Iovva, Procuratura Centru, mun. Chișinău a solicitat încasarea în mod solidar de la SRL „Maistcons” și SRL „Megadom Star” în beneficiul Elenei Iovva și al lui Victor Iovva a sumei de 100000 de lei, cu titlu de prejudiciu material.

Ulterior, Elena Iovva, Andrei Iovva și Valeria Muller (Iovva), succesori în drepturi al lui Victor Iovva, în urma concretizării și modificării pretențiilor din acțiune, au solicitat încasarea doar de la SRL „Maistcons Grup” a sumei de 253000 de lei, cu titlu de prejudiciu material și a sumei de 500000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral, deoarece SRL „Megacom Star” este în proces de insolvență.

Instanțele judecătorești, fiind investite cu judecarea prezentei cauze, au ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că, soluția dată de către instanțele judecătorești este una întemeiată și legală.

Conform art. 8 alin. (2) lit. a) și f) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice și în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Conform art. 514 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Art. 602 alin. (1) din Codul civil prevede că, în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă.

Conform art. 946 din Codul civil, prin contractul de antrepriză o parte (antreprenor) se obligă să efectueze pe riscul său o anumită lucrare celeilalte părți (client), iar aceasta se obligă să recepționeze lucrarea și să plătească prețul convenit. Obiectul contractului de antrepriză poate fi atât producerea sau transformarea unui bun, cât și obținerea unor alte rezultate prin efectuarea de lucrări.

Conform art. 948 alin. (1) și 960 alin. (1) din Codul civil, antreprenorul trebuie să transmită clientului lucrarea liberă de orice viciu material sau juridic. Dacă lucrarea are vicii, clientul poate cere remedierea lor. Antreprenorul poate alege fie remedierea viciilor, fie efectuarea unei noi lucrări.

Din materialele dosarului rezultă că, la 24 iunie 2020, între Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, în calitate de gestionar al fondului locativ și SRL „Maistcons Grup”, în calitate de investitor, a fost încheiat contractul de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 12M, obiectul căruia fiind investiții în lucrări de reconstruire a acoperișului blocului locativ, proiectarea și construirea unei mansarde locative pe acoperișul blocului locativ amplasat pe str.xxxx, în conformitate cu prevederile proiectului elaborat, cu detaliile de execuție, precum și normativele, standardele și prescripțiile tehnice în vigoare din sursele financiare proprii ale investitorului, precum și transmiterea investitorului de către gestionarul fondului locativ a drepturilor asupra acoperișului blocului locativ din str.xxxx, iar încăperile nou construite vor fi destinate numai pentru scopuri locative, cu durata de executare a lucrărilor de reconstrucție de maxim 18 luni de la data primirii autorizației de construire pe numele gestionarului și al investitorului (f. d.60, 61, vol. I).

Conform pct. 9.5 din contractul de investiție în încăperi de tip mansardă nr.12M din 24 iunie 2010, între Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, în calitate de gestionar al fondului locativ și SRL „Maistcons Grup”, în calitate de investitor, ultimul poartă răspundere integrală pentru pagubele pricinuite locatarilor în timpul și datorate lucrărilor de construcție executate.

La 30 martie 2011, între SRL „Maistcons Grup” și Elena Iovva, proprietarul apartamentului nr. xxxx a fost încheiat un contract, prin care SRL „Maistcons Grup” s-a obligat să execute lucrări de reparație a casei de locuit din str. xxxx și reconstrucția acoperișului casei, cu construcția unei mansarde, iar Elena Iovva și-a

manifestat acordul cu privire la efectuarea tuturor lucrărilor enunțate de către antreprenor (f. d. 58, vol. I).

Prin declarația autenticată notarial la 30 martie 2011, Elena Iovva și-a exprimat acordul ca SRL „Maistcons Grup” să efectueze reconstrucția acoperișului blocului locativ situat pe str. xxxx, prin ridicarea spațiilor locative suplimentare de tip „mansardă” conform proiectului, cu respectarea condițiilor și normativelor tehnice (f. d. 59, vol. I).

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că, la 04 octombrie 2012, între SRL „Maistcons Grup”, în calitate de investitor și SRL „Megadom Star”, în calitate de antreprenor, în baza certificatului de urbanism nr. 642i/10 din 22 august 2010, autorizației de construire nr. 991 din 20 decembrie 2011, contractului de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 12 M din 24 iunie 2010 încheiat între gestionarul fondului locativ și SRL „Maistcons Grup” și acordului adițional nr. 12 M/1 la contractul de investiție, a fost încheiat contractul de antrepriză nr. 4/10 (f. d. 146-149, vol. I).

Conform pct.1 din contract, investitorul a încredințat și a prezentat volumele de lucrări, iar antreprenorul s-a obligat să asigure modificarea legală și verificarea proiectului de execuție, să construiască cu materialele sale și pe riscul său lucrări, constând în construcția mansardei în două niveluri cu noi locuințe, cu un număr de 32 unități locative, pe imobilul blocului locativ nr. xxxx.

Conform pct. 7 din contractul enunțat, lucrările de construire a obiectivului vor începe nu mai târziu de data de 08 octombrie 2012 și se vor efectua într-un termen de cel mult 120 zile lucrătoare din data semnării contractului, lucrările urmând a fi finalizate nu mai târziu de 08 aprilie 2013, fiind prezentate pentru recepție finală în decurs de o săptămână după finalizare.

Conform pct. 19 lit. i), j) și p) din contract, antreprenorul se obligă să mențină relații bune cu locatarii și să aplaneze toate conflictele. Despăgubirile pentru pagubele survenite în rezultatul conflictelor cu locatarii blocului sunt responsabilitatea deplină a antreprenorului și prejudiciile vor fi reparate din contul lui, să asigure integritatea apartamentelor din bloc și să înlăture pagubele cauzate în timpul lucrărilor. Până la începerea lucrărilor, prin scrisori recomandate, va expedia locatarilor ultimului etaj informație – angajament, în care se va informa despre începerea lucrărilor și va indica că, vă asigură integritatea apartamentelor acestora, iar în caz că se vor cauza daune, îi va despăgubi, fie personal, fie prin intermediul companiei de asigurări.

Prin acordul din 04 decembrie 2012 cu privire la rezilierea contractului de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012, semnat între SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star”, părțile au convenit asupra rezilierii contractului de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012 și anexelor ce se referă la acesta, iar din momentul intrării în vigoare a acordului, părțile nu se consideră obligate să respecte anumite drepturi și obligații prevăzute în contractul de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012 (f. d. 150, vol. I).

Ulterior, prin tranzacția din 18 decembrie 2012 de anulare a acordului cu privire la rezilierea contractului de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012, semnată de SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star”, părțile au convenit că,

acordul cu privire la rezilierea contractului de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012, semnat la 04 decembrie 2012, se anulează, iar părțile se obligă să reia relațiile contractuale și să execute până la bun sfârșit clauzele asumate prin contractul de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012 (f. d. 152, vol. I).

Conform pct. 4 și 5 din tranzacția enunțată, SRL „Megadom Star” se obligă să înceapă imediat lucrările și se lichideze pe deplin infiltrările și scurgerile apelor pluviale în încăperile de locuit a locatarilor din ultimul etaj al blocului 2 din str.xxxx. După finalizarea lucrărilor, SRL „Megadom Star” îi va despăgubi sau le va repara prejudiciul cauzat locatarilor din ultimul etaj și va prezenta SRL „Maistcons Grup” recipise absolut de la toți proprietarii ultimelor apartamente ale blocului enunțat precum că, nu au nici un fel de pretenții.

La 01 martie 2013, între SRL „Maistcons Grup”, în calitate de cedent, SRL „Megadom Star”, în calitate de cesionar și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, în calitate de gestionar al fondului locativ, a fost încheiat contractul de cesiune nr. 1/03 (f. d. 62, 63, vol. I).

Conform pct. 1.1 din contractul enunțat, SRL „Maistcons Grup” a transmis, iar SRL „Megadom Star” a primit creanțele: drepturile și obligațiile primului, pe care se obligă să le execute și devine noul creditor, după caz, debitor al gestionarului fondului locativ. Aceste drepturi și obligații se referă doar la blocul 2 al casei nr. xxxx și izvorăsc din contractul de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 12M din 24 iunie 2010, încheiat între gestionarul fondului locativ și SRL „Maistcons Grup” (f. d. 62, 63, vol. I).

Prin scrisoarea de garanție din 22 aprilie 2013 adresată SRL „Maistcons Grup”, în baza contractului de cesiune nr. 1/03 din 01 martie 2013, SRL „Megadom Star” a garantat executarea obligațiilor asumate anterior de SRL „Maistcons Grup” față de locatarii blocului locativ nr. xxxx, printre care și cele care rezultă din contractul încheiat la 30 martie 2011, cu proprietarul apartamentului nr. xxxx din blocul locativ menționat (f. d. 64, vol. I).

La 14 noiembrie 2013, între SRL „Megacom Star”, în calitate de garant și Elena Iovva a fost semnat acordul de garanție, prin care părțile au convenit că, garantul va executa un șir de lucrări de amenajare a blocului locativ (f. d. 65, vol. I).

Conform pct. 4 al acordului, SRL „Megadom Star” s-a obligat să răspundă integral pentru pagubele pricinuite locatarului datorate lucrărilor de construcție. Cuantumul despăgubirii va fi stabilit în baza unei expertize de comun acord.

Prin scrisoarea de garanție adresată SRL „Maistcons Grup”, SRL „Megadom Star” a garantat că, lucrările la casa de locuit din str. xxxx se vor executa conform actelor normative în vigoare cu privire la astfel de lucrări. În acest context, SRL „Megadom Star” s-a obligat să remedieze din cont propriu eventualele scurgeri și alte deteriorări, rezultate din lucrările de demolare de pe acoperiș, în apartamentele locatarilor din imobilul menționat (f. d. 23, vol. II).

Astfel, în temeiul contractului de cesiune nr. 1/03 din 01 martie 2013, scrisorii de garanție din 22 aprilie 2013 și acordului de garanție din 14 noiembrie 2013, SRL „Maistcons Grup” a ieșit din raportul juridic obligațional față de proprietarii apartamentului nr. xxxx, față de aceștia rămânând obligat cesionarul SRL „Megadom Star”. Or, prin semnarea actelor enunțate, SRL „Megadom Star”, în

calitate de cesionar, și-a asumat răspunderea pentru efectuarea lucrărilor de reparație a apartamentului nr. xxxx și s-a obligat să răspundă integral pentru pagubele pricinuite din cauza lucrărilor de construcție.

Mai mult ca atât, precum a fost constatat, conform contractului de antrepriză nr. 4/10 din 04 octombrie 2012, încheiat între SRL „Maistcons Grup” și SRL „Megadom Star”, despăgubirile pentru pagubele survenite în rezultatul conflictelor cu locatarii blocului sunt responsabilitatea deplină a antreprenorului SRL „Megadom Star” și prejudiciile vor fi reparate din contul lui.

În contextul celor expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești corect au concluzionat că, instanța de judecată nu este îndreptățită să pună în sarcina SRL „Maistcons Grup” răspunderea contractuală și, respectiv, să o oblige pe ultima să compenseze recurenților costul lucrărilor de reparație necesare pentru apartamentul, care le aparține cu drept de proprietate.

Prin urmare, instanțele judecătorești temeinic și legal au respins acțiunea, iar argumentele invocate de către reprezentantul recurenților, avocatul Petru Bobu în acest sens nu pot fi reținute ca întemeiate.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către reprezentantul recurenților sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Andrei Iovva, Elena Iovva și Valeria Muller (Iovva), reprezentați de către avocatul Petru Bobu.

Se menține decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 24 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura Centru, municipiul Chișinău în interesele lui Andrei Iovva, Elenei Iovva și Valeriei Muller (Iovva) împotriva Societății cu răspundere limitată „Maistcons Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și moral.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic