

ÎNCHEIERE

23 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Construct Clasic”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu răspundere limitată „Construct Clasic” și Întreprinderea cu capital străin „Constr-Prim Locuință” împotriva lui Alexandru Boțan cu privire la obligarea executării clauzelor contractuale,

împotriva deciziei din 26 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Construct Clasic” și a fost menținută hotărârea din 06 decembrie 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul central,

constată:

La 11 iulie 2017 SRL „Construct Clasic” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexandru Boțan cu privire la obligarea executării clauzelor contractuale.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 30 aprilie 2008, între ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL, în calitate de executor și Alexandru Boțan, în calitate de investitor, a fost încheiat contractul de investire în construcția spațiului locativ nr.68/B, conform căruia, executorul, la comanda investitorului, organizează construcția blocurilor locative, iar ultimul achită prețul obiectului imobiliar comandat.

A menționat că, la 01 iulie 2015 a fost încheiat contractul de administrare fiduciară acumulativă nr. CL-IS/03M între ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL și SRL „Construct Clasic”, din care rezultă că, SRL „Construct Clasic” este noul administrator fiduciar, care va asigura administrarea bunului imobil cu nr. cadastral xxxx și va realiza lucrările de construcție a caselor de locuit conform documentației de proiect, darea în exploatare și transmiterea locuințelor/spațiilor nelocative, parte integrantă a complexului locativ, în proprietatea terților investitori.

A susținut că, casele de locuit la moment se află la etapa finală a construcției și dării în exploatare a bunului imobil, astfel, este în drept să ceară executarea prevederilor contractuale privind primirea apartamentului. Or, conform pct. 3.2 lit.b) din contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 68/B din 30 aprilie 2008, beneficiarul se obligă să primească obiectul imobiliar în ordinea prevăzută de contract.

A afirmat că, la notificările sale, adresate pârâtului, privind primirea bunului imobil, ultimul nu a reacționat.

A solicitat obligarea pârâtului de a primi bunul imobil amplasat în xxxx și încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 27 decembrie 2017 a Judecătorei Strășeni, a fost admisă cererea înaintată de către SRL „Constr-Prim Locuință” cu privire la intervenirea în proces în calitate de coreclamant.

Prin hotărârea din 06 decembrie 2019 a Judecătorei Strășeni, sediul central, a fost respinsă acțiunea depusă de către SRL „Construct Clasic” și SRL „Constr-Prim Locuință” ca fiind neîntemeiată.

La 26 decembrie 2019 SRL „Construct Clasic” a declarat apel nemotivat, iar la 31 iulie 2020 a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 26 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către SRL „Construct Clasic” și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Instanța de apel a reținut că, din actele cauzei rezultă că, la 06 aprilie 2017 SRL „Construct Clasic” a expediat în adresa intimatului notificarea nr. 111 din 06 aprilie 2017, prin care ultimul a fost notificat ca, într-un termen rezonabil, să-și execute obligațiunile contractuale legate de primirea bunului imobil și, anume, apartamentul xxxx, iar conform răspunsului la notificarea enunțată, expediat de către intimat la 19 aprilie 2017, ultimul a menționat că, lucrările nu au fost finalizate și a solicitat trimiterea copieii autentificate a procesului-verbal al comisiei de lucru, care confirmă gradul de finalizare a obiectului, pentru a încheia actul de primire-predare (f.d. 159).

În acest sens, instanța de apel a considerat că, prima instanță a stabilit că, acțiunea înaintată este neîntemeiată. Or, conform pct. 3.2. lit. b) și c) din contractul de investire în construcția spațiului locativ, investitorul se obligă să primească de la executor, conform actului de primire-predare, obiectul imobiliar în folosință, după confirmarea gradului de finalizare a obiectului pentru a fi dat în exploatare prin procesul-verbal al comisiei de lucru, iar după darea în exploatare a obiectului imobiliar, conform hotărârii Comisiei de recepție finală și achitarea prețului integral (100%) al obiectului imobiliar, să primească obiectul și să legalizeze documentele de proprietate privată asupra obiectului imobiliar prin înregistrarea lui la Oficiul cadastral teritorial Chișinău, conform legislației în vigoare.

Mai mult, instanța de apel a reținut că, din perspectiva prevederilor contractuale rezultă că, obligația intimatului de a primi obiectul imobiliar în folosință este succedată de obligația apelantului de a confirma gradul de finalizare a obiectului

pentru a fi dat în exploatare prin procesul-verbal al comisiei de lucru. Însă, la examinarea cauzei s-a stabilit cert că, construcția spațiului locativ, care urma a fi transmis în proprietate, nu a fost finisată, gradul de finalizare fiind redus, blocul locativ nu a fost racordat la nici o rețea inginerescă, nefiind finisată construcția și amenajarea spațiilor de uz comun, fapt confirmat și prin pozele anexate de către intimat la materialele cauzei.

Prin urmare, instanța de apel a relevat că, probațiunea finisării lucrărilor de construcție a bunului imobil aflat în litigiu revine părții reclamante, fapt, ce urma a fi realizat prin orice mijloc legal de probare, inclusiv și prin procesul-verbal al comisiei de lucru. Însă, atât la examinarea cauzei în prima instanță, cât și la examinarea apelului, acest fapt nu a fost probat.

Subsidiar, instanța de apel a notat că, atât timp cât reclamantii nu și-au onorat obligațiunile contractuale în modul corespunzător, cu bună - credință, la locul și în momentul stabilit, aceștia nu pot pretinde de a solicita prin concursul instanței obligarea intimatului de a primi bunul imobil, amplasat în xxxx, întrucât contractul nu a fost executat.

La 08 aprilie 2021, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Construct Clasic” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece instanțele judecătorești au interpretat eronat legea și, anume, art. 512 alin. (1) și 572 alin. (2) din Codul civil.

A menționat că, SRL „Construct Clasic” este în drept să pretindă executarea obligațiunilor contractuale, de a face, adică de a primi bunul imobil – apartamentul nr. xxxx, de către intimat, fapt interpretat eronat de către instanțele judecătorești.

Prin referința depusă la 17 mai 2021 Alexandru Boțan a solicitat de a considera recursul inadmisibil.

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 01 februarie 2021 (f. d. 130), însă la materialele dosarului lipsesc date, ce ar confirma recepționarea acesteia de către recurent.

Astfel, recursul declarat la 08 aprilie 2021 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;
- b¹) 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 SRL „Construct Clasic” 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 nedevalidativ 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 SRL „Construct Clasic”, 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 SRL „Construct Clasic” 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 Societatea cu răspundere limitată „Construct Clasic” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic