

DECIZIE

18 decembrie 2013

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Tatiana Vieru, Ion Druță,
Galina Stratulat, Svetlana Novac

examinînd recursurile declarate de Condratiuc Tatiana și de avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată formulată de către Condratiuc Tatiana împotriva societății cu răspundere limitată „Melconic”, Gherciu Olga și Gherciu Elvira, intervenient accesoriu OCT Chișinău cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, declararea nulității acordului și cererea de chemare în judecată depusă de Scripnic Vladimir împotriva societății cu răspundere limitată „Melconic” și Condratiuc Tatiana cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și declararea nulității contractului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2013, prin care au fost admise apelurile declarate de Condratiuc Tatiana și de societatea cu răspundere limitată „Melconic”, fiind casată parțial hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 decembrie 2012, cu emiterea în partea respectivă a unei noi hotărîri,

c o n s t a t ă:

La data de 03 noiembrie 2008, reclamanta Condratiuc Tatiana s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Melconic”, Gherciu Olga și Gherciu Elvira, intervenient accesoriu OCT Chișinău cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, declararea nulității acordului.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, începînd cu anul 2006 SRL „Melconic” a efectuat construcția unei case de locuit cu 10 etaje, situată în mun. Chișinău str. Serghei Lazo, 25, care potrivit actului de inspectare a OCT Chișinău nr. 0100/07/6010 din 22 iunie 2007, constituie construcție nefinisată.

La momentul depunerii acțiunii și-a onorat în totalitate obligațiile contractuale de achitare a banilor către SRL „Melconic”, însă finisarea imobilului

și darea în exploatare este tergiversată, situație care a generat o stare de îngrijorare din partea investitorilor cotași, care și-au onorat cu bună-credință toate obligațiile rezultate din contractele de investiții.

Mai menționează că, Scripnic Vladimir, în susținerea pretențiilor a prezentat în calitate de probă contractele de investiție în construcția nr. 4 din 04 mai 2006, încheiat cu SRL „Melconic”, în care obiectul contractului este apartamentul nr. 13 cu 3 (trei) odăi și apartamentul nr. 14, la care nu este indicat numărul odăilor, precum și acordul adițional din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006 privind modificarea numerotației apartamentelor nr. 13 în 14 și nr. 15 în 16, care este semnat de o persoană care nu dispune de împuternicirile corespunzătoare pentru semnarea acestuia.

Cu concretizările ulterioare, reclamanta Condration Tatiana a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în str. Serghei Lazo, 25, la prețul de 36 000 euro după dînsa, în baza contractului nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat cu SRL „Melconic” și înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău. A mai solicitat declararea nulității acordului adițional din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006 încheiat între Scripnic Vladimir și SRL „Melconic” privind modificarea numerotației apartamentelor nr. 13 în 14 și nr. 15 în 16.

La data de 30 octombrie 2008, reclamantul Scripnic Vladimir s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Melconic” și Condration Tatiana cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și declararea nulității contractului.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, la data de 04 mai 2006 a încheiat cu SRL „Melconic” un contract de investiție a surselor financiare pentru construirea spațiului locativ în imobilul situat în str. Serghei Lazo, 25, mun. Chișinău.

La încheierea acestui contract a fost stabilită suprafața spațiului locativ și locul amplasării. Astfel, spațiul locativ contractat pentru a fi edificat a constituit 2 apartamente: unul format din 3 camere, cu nr. 13 cu suprafața de 125 m² și altul format dintr-o odaie, cu nr. 14, cu suprafața de 57 m², amplasate în casa nr. 1, scara nr. 1 etajul nr. 5 din str. Serghei Lazo, 25, mun. Chișinău.

În termenii stabiliți și-a executat integral obligațiile asumate în baza contractului încheiat și a introdus integral suma stabilită în contractul de investiție în mărime de 63 700 dolari SUA în perioada mai, iulie 2006, fapt ce se confirmă prin chitanțele de încasare a sumelor de bani de către SRL „Melconic”, precum și certificatul eliberat de SRL „Melconic”, prin care se confirmă că, a introdus suma deplină conform contractului din 04 mai 2006, iar careva datorii în baza contractului indicat nu sînt.

Reclamantul Scripnic Vladimir a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 15 și nr. 16, situate în str. Serghei Lazo, 25, mun. Chișinău și înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău cît și declararea nulității contractului nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007 de investiții a surselor financiare pentru construirea spațiului locativ în imobilul situat în str.

Serghei Lazo, 25, mun. Chișinău, apartamentul nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², amplasat în casa nr. 1, scara nr. 1, etajul nr. 5, încheiat între SRL „Melconic” și Condratiuc Tatiana.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 decembrie 2012 acțiunea depusă de Scripnic Vladimir a fost admisă, fiind recunoscut după Scripnic Vladimir dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. 15 și nr. 16, amplasate în casa de locuit nr. 1, etajul 5 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, dobîndit în temeiul contractului nr. 4 din 04 mai 2006.

S-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Scripnic Vladimir asupra apartamentelor nr. 15 și nr. 16, amplasate în casa de locuit nr. 1, etajul 5 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, conform prevederilor art. 320 Cod civil.

S-a declarat nul contractul de investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între SRL „Melconic” și Condratiuc Tatiana cu privire la participarea în construcția spațiului locativ, apartamentul nr. 16 cu suprafața de 66,1 m², situat în casa nr. 1, scara 1, etajul 5 a casei de locuit nr. 25 din str. S. Lazo.

S-a respins acțiunea depusă de Condratiuc Tatiana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și declararea nulității acordului adițional din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006, încheiat între Scripnic Vladimir și SRL „Melconic”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2013 au fost admise apelurile declarate de Condratiuc Tatiana și de SRL „Melconic”, fiind casată parțial hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 decembrie 2012, în partea prin care: s-a recunoscut după Scripnic Vladimir dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. 15 și nr. 16, amplasate în casa de locuit nr. 1, etajul 5 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău; s-a încuviințat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Scripnic Vladimir asupra apartamentelor nr. 15 și nr. 16, amplasate în casa de locuit nr. 1, etajul 5 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, conform prevederilor art. 320 Cod civil; s-a declarat nul contractul de investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între SRL „Melconic” și Condratiuc Tatiana cu privire la participarea în construcția spațiului locativ, apartamentul nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în casa nr. 1, scara 1, etajul 5 a casei de locuit nr. 25 din str. Serghei Lazo, mun. Chișinău; s-a încasat de la SRL „Melconic” în beneficiul lui Scripnic Vladimir, cheltuielile de judecată sub formă de taxa de stat în suma de 150 lei; s-a încasat de la SRL „Melconic” în beneficiul statului cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în sumă de 24850 lei, cu amînarea încasării acesteia pe un termen de pînă la 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărîrii; s-au respins pretențiile reclamantei Condratiuc Tatiana în partea declarării nule a suplimentului la contractul nr. 4 din 04 mai 2006, semnat de către Scripnic Vladimir și Bejenaru Radic la 30 septembrie 2008.

S-a adoptat în această parte o nouă hotărîre, prin care, s-a respins integral, ca fiind nefondată, acțiunea intentată de Scripnic Vladimir împotriva SRL „Melconic” și Condratiuc Tatiana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, înregistrarea dreptului, declararea nulității contractului de

investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între SRL „Melconic” și Condratiuc Tatiana și încasarea cheltuielilor de judecată.

S-au admis parțial pretențiile Tatiane Condratiuc și s-a declarat nul suplimentul la contractul nr. 4 din 04 mai 2006, semnat de Scripnic Vladimir și Bejenaru Radic la 30 septembrie 2008.

Iar, în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Condratiuc Tatiana împotriva SRL „Melconic”, Gherciu Olga, Gherciu Elvira și Scripnic Vladimir, intervenient accesoriu OCT Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, aceeași hotărâre s-a menținut, din alte motive.

Invocând netemeinicia și ilegalitatea deciziei enunțate, recurenta Condratiuc Tatiana, la data de 22 iulie 2013, în termen legal a declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, în partea ce se referă la respingerea capătului din acțiunea formulată de către Condratiuc Tatiana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, cu emiterea în partea respectivă a unei noi hotărâri privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului cu înregistrarea acestuia. În rest, a solicitat menținerea deciziei instanței de apel.

În motivarea amplă a recursului, recurenta a indicat în esență că, la emiterea deciziei, în partea menținerii hotărârii primei instanțe ce ține de respingerea capătului din acțiunea formulată de Condratiuc Tatiana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, instanța de apel a încălcat normele de drept material.

În acest context, recurenta Condratiuc Tatiana a menționat că, instanța de apel nu a apreciat în mod corespunzător faptul aflării a SRL „Melconic” în proces de insolabilitate și respectiv, toate acțiunile acesteia din urmă sînt îndreptate spre executarea obligațiilor pecuniare față de creditorii întreprinderii pe calea vînzării activelor, inclusiv a imobilului nefinisat – casa nr. 25 din str. S. Lazo, mun. Chișinău.

Mai mult decît atît, recurenta Condratiuc Tatiana și-a executat integral obligațiunile asumate, achitînd în contul SRL „Melconic” suma de 33000 euro, urmînd ca suma restantă de 3000 euro să fie achitată o dată cu darea în exploatare a imobilului.

Consideră recurenta Condratiuc Tatiana că, i-a fost lezat dreptul de proprietate, consfințit de art. 1 Protocolul nr. 1 din CEDO.

În dezacord cu hotărîrea enunțată, avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir, la data de 30 iulie 2013 a declarat recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea amplă a recursului, reprezentanta recurentului a indicat în esență că, la emiterea deciziei, instanța de apel a încălcat normele de drept material, manifestată prin interpretarea eronată a legii.

În acest context, a invocat că, recurentul Scripnic Vladimir, în temeiul contractului de investiții a surselor financiare pentru construirea spațiului locativ, a procurat 2 apartamente megieșe la etajul 5, unul cu 3 camere și altul cu o

cameră. Iar, stabilirea tehnică a numerotației nu constituie un element esențial în cauza dată și nu influențează asupra dreptului de proprietate al imobilului contractat de recurent.

De asemenea, recurentul Scripnic Vladimir a menționat despre netemeinicia concluziei instanței de apel privind neexecutarea de către acesta din urmă a obligațiilor de achitare a sumelor bănești în baza contractului de investiții. Or, actele cauzei confirmă executarea deplină de către recurent a obligațiilor ce reies din contractul din 04 mai 2006.

Reprezentanta recurentului Scripnic Vladimir a mai indicat că, instanța de apel nu a dat aprecierea corespunzătoare faptului că, Gherciu Constantin, având calitatea de fondator nu era în drept să încheie din numele SRL „Melconic” contractul de investiții din 30 noiembrie 2007 cu recurenta Condratiuc Tatiana. Or, Gherciu Constantin a acționat cu rea-credință și a încheiat un contract în privința unui spațiu locativ deja contractat de recurentul Scripnic Vladimir.

Conform art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Prin prisma normei citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir în termen. Or, la materialele pricinii nu există dovada recepționării de către recurentul Scripnic Vladimir a copiei deciziei instanței de apel, expediată conform scrisorii de însoțire din 13 iunie 2013, (f.d.95, vol.II).

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 că, recursul declrta de Condratiuc Tatiana este neîntemeiat, fiind pasibil de respins, iar, recursul declarat de avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir este întemeiat, pasibil de a fi admis 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 hotărârea primei instanțe.

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

În ședința de judecată, s-a stabilit că, prin acțiunea intentată, recurenta Condratiuc Tatiana a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău în baza contractului nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat cu SRL „Melconic” și înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău, precum și declararea nulității acordului adițional din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006 încheiat între Scripnic Vladimir și SRL „Melconic” privind modificarea numerotației apartamentelor nr. 13 în 14 și nr. 15 în 16.

Iar, prin acțiunea civilă formulată, recurentul Scripnic Vladimir a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 15 și nr. 16,

situate în str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău și înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău, precum și declararea nulității contractului nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între SRL „Melconic” și Condration Tatiana asupra spațiului locativ nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², amplasat la etajul nr. 5, din imobilul situat în str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță s-a pronunțat în favoarea respingerii acțiunii intentate de Condration Tatiana și admiterii integrale a acțiunii formulate de Scripnic Vladimir.

Pentru a emite soluția enunțată, instanța de fond a reținut că, recurentul Scripnic Vladimir, conform contractului nr. 4 din 04 mai 2006, privind investirea în construcția apartamentelor nr. 13, cu suprafața totală de 125 m², și nr. 14, cu suprafața totală de 57 m², amplasate în scara nr. 1, etajul 5, casa de locuit nr. 25 din str. S. Lazo, mun. Chișinău, care conform actului de inspectare al OCT Chișinău din 07 iulie 2009, s-au dovedit a fi apartamentele nr. 15 și nr. 16, și-a onorat în totalitate obligațiunile față de SRL „Melconic” privind achitarea costului apartamentelor. Iar SRL „Melconic” nu a asigurat transmiterea apartamentelor contractate în proprietatea investitorului Scripnic Vladimir, nefiind recepționat blocul locativ, însă practic fiind construit.

Respectiv, instanța de fond a conchis în favoarea temeiniciei recunoașterii dreptului de proprietate după Scripnic Vladimir asupra apartamentelor nr. 15 și nr. 16, amplasate în casa de locuit nr. 1, etajul 5 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău.

Prima instanță a mai reținut informația din Registrul de stat al persoanelor juridice, potrivit căreia, SRL „Melconic” a fost înregistrată la 20 octombrie 2003, administrator fiind Gherciu Constantin, iar la data de 01 iunie 2007 au fost consemnate în Registru date cu privire la desemnarea noului administrator - Ursu Victor.

În continuare instanța de fond a enunțat că, la momentul semnării contractului de investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, cu privire la participarea în construcția spațiului locativ – apartament nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în casa nr. 1, scara 1, etaj 5, a casei de locuit nr. 25 din str. S. Lazo, mun. Chișinău, administrator al SRL „Melconic” era Ursu Victor și nu Gherciu Constantin. Prin urmare, contractul respectiv este lovit de nulitate relativă.

Mai mult decât atât, acest apartament din urmă a fost contractat anterior de Scripnic Vladimir, conform contractului nr. 4 din 04 mai 2006 și instanța de judecată, a concluzionat că SRL „Melconic” și Condration Tatiana au încheiat un contract fără cauză.

În continuare, instanța de fond a considerat neîntemeiate pretențiile recurente Condration Tatiana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în casa nr. 1, scara 1, etaj 5, a casei de locuit nr. 25 din str. S. Lazo, mun. Chișinău și declararea nulității acordului din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006.

Instanța de apel a casat parțial hotărîrea și a pronunțat o hotărîre nouă de respingere a acțiunii formulate de Scripnic Vladimir și de admitere a capătului din acțiunea intentată de Condration Tatiana cu privire la declararea nulității acordului din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006. Iar, hotărîrea primei

instanțe a fost menținută în partea respingerii cerinței din acțiunea intentată de Condration Tatiana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului.

În acest context, instanța de apel, contrar concluziilor primei instanțe, a reținut că, concluziile raportului de audit executat de SRL „Audit T”, potrivit cărora nu se reflectă achitarea de către Scripnic Vladimir a sumelor pentru construcția apartamentului, contractat de la SRL „Melconic”. Or, chitanțele la dispozițiile de încasare, fără număr, din 05 mai 2006 pentru suma de 413 413 lei și din 05 iunie 2006 pentru suma de 31 850 dolari, prezentate de Scripnic Vladimir, real nu au nici o acoperire financiară, ceea ce presupune că, aceste documente contabile nu sînt valabile. Respectiv recurentul Scripnic Vladimir nu este îndreptățit de a pretinde la apartamentele nr. 13 cu suprafața de 125 m² și nr. 14 cu suprafața de 57 m², amplasate în scara nr. 1, etajul 5, casa de locuit nr. 25 din str. Serghei Lazo, mun. Chișinău.

La fel, instanța de apel a concluzionat că, suplimentul la contractul nr. 4 din 04 mai 2006 urmează a fi anulat pe motivul că, acesta a fost semnat din partea SRL „Melconic” nu de către persoana cu drept de semnătură, dar de Bejenaru Radic, care nu era în drept de a semna acest supliment la contract.

În continuare, instanța de apel a invocat că, acordurile adiționale nr. 30/11/07 pentru suma de 6000 euro și nr. 30/11/07 pentru suma de 6000 euro, prezentate de recurenta Condration Tatiana nu pot fi calificate ca dovadă de achitare a sumei de 12000 euro. Or, aceste acorduri adiționale nu sînt datate, ceea ce pune la îndoială veridicitatea acestor acte și impune respingerea lor ca probe pentru confirmarea investiției acestei sume.

Tot în acest context, instanța de apel a concluzionat că, SRL „Melconic” nu poate transmite în proprietate imobilele în litigiu, deoarece construcția din str. Serghei Lazo, 25, mun. Chișinău, la moment nu este finisată, nu este dată în exploatare.

Verificînd legalitatea și temeinicia deciziei instanței de apel, coroborat normelor de drept material aplicabile raportului juridic litigios, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Condration Tatiana neîntemeiat, iar recursul declarat de avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir este întemeiat, iar decizia instanței de apel pasibilă de a fi casată parțial, în partea respingerii acțiunii intentate de Scripnic Vladimir și în partea admiterii cerinței din acțiunea formulată de Condration Tatiana privind declararea nulității acordului adițional din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006, cu menținerea în partea respectivă a hotărîrii instanței de fond, în rest decizia instanței de apel urmează a fi menținută, din considerentele următoare.

Astfel, analizînd circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, instanța de recurs reține că, conform contractului nr. 4 din 04 mai 2006 de investiție în construcție, încheiat cu SRL „Melconic”, în persoana directorului Gherciu Constantin și Scripnic Vladimir, ultimul a contractat construcția apartamentelor nr. 13, cu suprafața de 125 m², situat în scara nr. 1,

etajul 5 și nr. 14, etajul 5, scara nr. 1, cu suprafața de 57 m², în casa nr. 1, str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, la prețul de 63 700 dolari, (f.d.83-86, vol.I).

Conform prevederilor capitolului I al contractului, investitorul Scripnic Vladimir s-a obligat să participe prin cotă și să finanțeze construcția imobilului conform prevederilor contractuale, iar SRL „Melconic” s-a obligat să-l primească pe investitorul Scripnic Vladimir să participe prin cotă și să-i transmită în proprietatea ultimului apartamentele contractate.

În baza pct. 4.3 din contractul nr. 4 din 04 mai 2006, recurentul Scripnic Vladimir trebuia să-și onoreze obligațiunile integral până la darea casei în exploatare. Termenul de dare în exploatare a imobilului, fiind data de 31 aprilie 2007, fapt care rezultă din pct. 2.1 al contractului nominalizat. (f.d.83,84, vol.I)

Este de menționat că, conform chitanțelor la dispoziția de încasare din 05 mai 2006 și din 05 iunie 2006, Scripnic Vladimir a achitat sumele de 413 413 lei, și de 31 850 dolari SUA, în contul cotei-părți în construcția imobilului, (f.d.88, vol.I).

De către instanțele de judecată ierarhic inferioare s-a stabilit că, prin scrisoarea din 12 august 2008, Ciobanu Ion, în calitate de director al SRL „Melconic”, a comunicat lui Scripnic Vladimir că, prețul contractului nr. 04 din 04 mai 2006 a fost achitat integral, neexistînd careva datorii, (f.d.89, vol.I).

Materialele pricinii atestă precum că, în temeiul acordului adițional din 30 septembrie 2008, la contractul de investiție în construcție din 04 mai 2006, încheiat între Bejenaru Radic, în calitate de director al SRL „Melconic”, și Scripnic Vladimir, s-au modificat numerele apartamentelor contractate din nr. 13, etajul 5, cu 3 odăi în nr. 15 și din apartamentul nr. 14, cu o odaie în nr. 16, (f.d.81, vol.I).

Din actele cauzei se atestă că, prin scrisoarea din 17 octombrie 2008, Ciobanu Ion, în calitate de director al SRL „Melconic” i-a comunicat recurentului Scripnic Vladimir că, SRL „Melconic” nu are posibilitate financiară de a finisa și da în exploatare casa cu multe apartamente din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, (f.d.90, vol.I).

Conform datelor din Registrul de stat al persoanelor juridice, SC „Melconic” SRL a fost înregistrată la 20 octombrie 2003, administrator fiind Gherciu Constantin, la 01 iunie 2007 au fost consemnate în Registru date cu privire la desemnarea noului administrator Ursu Victor, la 12 februarie 2008 au fost consemnate date cu privire la desemnarea noului administrator Calcâi Iurie, la 06 august 2008 au fost consemnate date cu privire la desemnarea noului administrator Ciobanu Ion, (f.d.26-27, vol.I).

Instanțele de judecată au stabilit că, în baza contractului de investiție în construcție nr.30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între SRL „Melconic”, în persoana directorului Gherciu Constantin și Condration Tatiana, ultima a contractat construcția apartamentului nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în scara nr. 1, la etajul nr.5, casa nr. 1 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, la prețul de 36 000 euro, (f.d.7-10, vol.I).

Conform acordurilor adiționale la contractul nr. 30/11/07, SRL „Melconic” a primit de la Condration Tatiana sumele de 6000 euro, 266756,76 lei. Iar, SRL

„Melconic” s-a obligat să introducă suma nominalizată în contul cotei-părți al investitorului, (f.d.13-15, vol.I).

Iar, în baza ordinelor de încasare a numerarului nr. 9, nr. 26 din 31 octombrie 2007 și în baza bonului fiscal din 21 martie 2008, se confirmă achitarea de către Condration Tatiana a sumelor de 266 756,76 lei, de 27 100 lei, precum și de 48 900 lei conform contractului de investiții în construcție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, (f.d.11-12,14, vol.I).

Conform actului nr. 0100/09/7531 din 07 iulie 2009, efectuat de OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”, în rezultatul inspectării la fața locului a bunului imobil din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău s-a constatat că, blocul locativ lit. C (02) este o construcție nefinisată cu 10 nivele, numărul cadastral al imobilului este 0100417031; beneficiarul terenului este SRL „Melconic” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-11128 din 15 noiembrie 2005; beneficiar al construcției este SRL „Melconic” în temeiul autorizației de construire nr. 290 din 19 iunie 2007; destinația construcției este bloc locativ.

Tot în baza actului de inspectare al OCT Chișinău respectiv, rezultă că, la etajul 5 al casei de locuit nr. 25 din str. Serghei Lazo, mun. Chișinău, sînt amplasate 2 apartamente cu două odăi, cu nr. 13 și nr. 14; un apartament cu 3 odăi, cu nr. 15 și un apartament cu o odaie, cu nr. 16, (f.d.17,21, vol.I).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră eronate concluziile instanței de apel privind imposibilitatea recunoașterii dreptului de proprietate asupra imobilelor în litigiu pe motivul nefinisării construcției din str. Serghei Lazo, 25, mun. Chișinău precum și privind aprecierea chitanțelor la dispozițiile de încasare, fără număr, din 05 mai 2006 pentru suma de 413 413 lei și din 05 iunie 2006 pentru suma de 31 850 dolari SUA, prezentate de Scripnic Vladimir, ca fiind fără acoperire financiară, nevalabile și respectiv neexecutarea de către recurentul Scripnic Vladimir a obligației de plată a sumei ce reiese din contractul de investiții din 04 mai 2006, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 946 alin. (1) și (2), art. 947 Cod 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.

Dacă efectuează lucrarea cu materialul său, antreprenorul trebuie să transfere în favoarea clientului dreptul de proprietate asupra bunului.

În temeiul art. 8 alin. (2) lit. a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice, care conform art. 10 Cod civil se realizează pe cale judiciară, inclusive prin metodele statuate la art. 11 Cod civil, care reglementează operarea apărării inclusiv prin recunoașterea dreptului, restabilirea acestuia, dar și alte căi prevăzute de Lege.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

Conform art. 512 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

În temeiul dispoziției art. 622 alin. (1) Cod civil, în cazul neexecutării de către debitor a obligației de a preda un bun, creditorul are dreptul să ceară ca bunul să fie luat de la debitor și să-i fie predat sieși ori să ceară plata despăgubirii.

Conform art. 320 alin. (1) și (2) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate poate fi dobândit în condițiile legii prin act juridic, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazul neexecutării de către debitor a obligației de a preda un bun, creditorul are dreptul să ceară ca bunul să fie luat de la debitor și să-i fie predat, ori să ceară plata despăgubirii.

În circumstanțele de fapt și de drept stabilite, instanța de recurs reține că, prima instanță întemeiat a admis cerințele recurentului Scripnic Vladimir, deoarece s-a constatat cu certitudine că, acesta din urmă a investit mijloace financiare la construcția apartamentelor litigioase, însă intimata SRL „Melconic” nu le-a predat în termenul prevăzut de contract.

Or, recunoașterea dreptului de proprietate a investitorului asupra apartamentelor în litigiu nu lipsește intimata SRL „Melconic” de posibilitatea de a-și onora pînă la sfîrșit angajamentele privind darea în exploatare a blocului locativ, deoarece, pe de o parte aceasta avea obligația atît de construire a imobilului cît și de dare în exploatare și transmitere a bunului.

În acest sens, instanța de recurs remarcă că, recurentul Scripnic Vladimir, investind mijloacele financiare în construcția apartamentelor nr. 15 și nr. 16, situate în str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, a avut o „speranță legitimă” că, la expirarea termenului prevăzut de contract va deține dreptul de proprietate asupra lor, drept ce la speța cauzei beneficiază de protecția Protocolul nr. 1, la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, care prin jurisprudența Curții Europene pentru Drepturile Omului cu valoare de principiu a statuat că, „speranță legitimă” ca „valoare patrimonială” reprezintă un „bun” în sensul dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1.

Conform prevederilor art. 40⁵ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, este posibilă înregistrarea construcției viitoare, a încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare și a dreptului de proprietate asupra acestora. Construcției viitoare, precum și încăperilor izolate din cadrul acesteia li se atribuie numere cadastrale provizorii, înregistrarea construcției viitoare sau a încăperilor izolate din cadrul acesteia, în registrul bunurilor imobile se aplică mențiunea bun viitor.

Totodată, Colegiul apreciază chitanțele la dispozițiile de încasare, fără număr, din 05 mai 2006 pentru suma de 413 413 lei și din 05 iunie 2006 pentru suma de 31850 dolari, prezentate de Scripnic Vladimir, ca fiind înscrise valabile, în sensul art. art. 195, 210 Cod civil, care sînt certificate cu ștampila SRL „Melconic”.

Mai mult decît atît, informația cuprinsă în acestea corespunde realității. Faptul lipsei unei evidențe contabile în corespundere cu regulile privind contabilitatea, a banilor achitați de către recurentul Scripnic Vladimir, nu poate fi imputat acestuia din urmă.

În continuare, instanța de recurs consideră neîntemeiată soluția instanței de apel cu privire la respingerea inclusiv și a cerinței din acțiunea intentată de Scripnic Vladimir cu privire la declararea nulității contractului nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între SRL „Melconic” și Condration Tatiana asupra spațiului locativ nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², amplasat la etajul nr. 5, din imobilul situat în str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, din următoarele considerente.

După cum s-a stabilit, din actele cauzei, la data de 30 octombrie 2007, administrator al intinatei SRL „Melconic” era Ursu Victor.

În conformitate cu prevederile art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Dispoziția art. 217 alin. (1) Cod civil statuează precum că, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Iar, în temeiul reglementărilor art. 226 Cod civil, în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sînt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Reieșind din circumstanțele sus-enunțate în raport cu normele legale, instanța de recurs apreciază ca fiind justă concluzia instanței de fond privind faptul că, contractul de investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007 în privința apartamentului nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în scara nr. 1, la etajul nr.5, casa nr. 1 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, a fost semnat de către Condration Tatiana și Gherciu Constantin din numele SRL „Melconic”, acesta din urmă, fiind o persoană neîmputernicită.

Deci, contractul de investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007 nominalizat este lovit de nulitate relativă.

Mai mult decît atît, obiectul contractului de investiții nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, apartamentul nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în casa nr. 1, scara 1, etaj 5, a casei de locuit nr. 25 din str. S. Lazo, mun. Chișinău a fost contractat anterior de Scripnic Vladimir, conform contractului nr. 4 din 04 mai 2006.

Drept urmare, se impune concluzia privind temeinica cerinței din acțiunea intentată de recurentul Scripnic Vladimir cu privire la declararea nulității

contractului de investiții în construcții nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, în privința apartamentului nr. 16, cu suprafața de 66,1 m², situat în scara nr. 1, la etajul nr.5, casa nr. 1 din str. S. Lazo, 25, mun. Chișinău, încheiat între SRL „Melconic” și Condratiuc Tatiana.

După cum s-a stabilit, prin acordul adițional din 30 septembrie 2008 la contractul de investiție în construcție din 04 mai 2006, încheiat între Bejenaru Radic, în calitate de director al SRL „Melconic”, și Scripnic Vladimir, s-au modificat numerele apartamentelor contractate din nr. 13, etajul 5, cu 3 odăi în nr. 15 și din apartamentul nr. 14, cu o odaie în nr. 16.

Prin urmare, instanța de recurs consideră că, efectele acordului adițional respectiv s-au rezumat numai la schimbarea numerotației apartamentelor.

Or, după cum s-a concluzionat mai sus, recurentul Scripnic Vladimir a contractat anterior apartamentul nr. 16, cu o odaie, situat în casa nr. 1, scara 1, etaj 5, a casei de locuit nr. 25 din str. S. Lazo, mun. Chișinău.

Prin urmare, instanța de recurs reține soluția instanței de fond cu privire la respingerea cerinței din acțiunea intentată de Condratiuc Tatiana cu privire la declararea nulității acordului adițional din 30 septembrie 2008 la contractul de investiție în construcție din 04 mai 2006, ca fiind corectă.

Față de cele ce preced și avînd în vedere faptul că, circumstanțele pricinii au fost constatate de instanțele de judecată ierarhic inferioare, însă de către instanța de apel au fost aplicate eronat normele de drept material, în continuare, nefiind necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Condratiuc Tatiana și de a admite recursul declarat de avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir, prin casarea parțială a deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2013, în partea respingerii acțiunii intentate de Scripnic Vladimir și în partea admiterii cerinței din acțiunea formulată de Condratiuc Tatiana privind declararea nulității acordului adițional din 30 septembrie 2008 la contractul nr. 4 din 04 mai 2006, cu menținerea în partea respectivă a hotărîrii instanței de fond, în rest, decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe urmează a fi menținute.

În conformitate cu art.art. 444, 445 alin. (1) lit. a) și f), 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Condratiuc Tatiana.

Se admite recursul declarat de avocata Pavlov Natalia în interesele recurentului Scripnic Vladimir.

Decizia Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată formulată de către Condratiuc Tatiana împotriva societății cu răspundere limitată „Melconic”, Gherciu Olga și Gherciu Elvira, intervenient accesoriu OCT Chișinău cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, declararea nulității acordului și cererea de chemare

în judecată depusă de Scripnic Vladimir împotriva societății cu răspundere limitată „Melconic” și Condratiuc Tatiana cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și declararea nulității contractului, se casează parțial, în partea prin care s-a respins integral ca fiind nefondată, cererea de chemare în judecată depusă de Scripnic Vladimir cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, înregistrarea dreptului, declararea nulității contractului de investiție nr. 30/11/07 din 30 octombrie 2007, încheiat între societatea cu răspundere limitată „Melconic” și Condratiuc Tatiana și încasarea cheltuielilor de judecată, precum și în partea admiterii parțiale a pretențiilor Tatiane Condratiuc privind declararea nulității suplimentului la contractul nr. 4 din 04 mai 2006, cu menținerea în partea respectivă a hotărârii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 decembrie 2012.

În rest, decizia Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2013 și hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 decembrie 2012, se mențin fără modificări.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Judecătorii

Svetlana Filincova

Tatiana Vieru

Ion Druță

Galina Stratulat

Svetlana Novac