

Instanța de fond: Judecătoria Buiucani – N. Simciuc
Instanța de apel: CA Chișinău – I. Pleșca, S. Arnăut, E. Clim

Dosarul nr. 2ra-1010/13

D E C I Z I E

29 mai 2013

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu,

Judecătorii

Vera Macinskaia, Valentina Clevadi,
Tamara Chișca-Doneva, Ion Vîlcov,

examinînd recursul declarat de către Banca Comercială “Investprivatbank” Societatea pe Acțiuni, în pricină civilă la cererea de chemare în judecată a Liubei Secrieru împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Crasigal”, intervenienți accesorii Banca Comercială “Investprivatbank” Societatea pe Acțiuni și Întreprinderea de Stat “Cadastru” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012, prin care s-a respins apelul înaintat de către Banca Comercială “Investprivatbank” Societatea pe Acțiuni,

C O N S T A T Ă:

La 09 iunie 2010 Secrieru Liuba a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL “Crasigal”, intervenienți accesorii BC “Investprivatbank” SA și ÎS “Cadastru” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

În motivarea acțiunii, Secrieru Liuba a invocat că, la 30 mai 2006 a încheiat cu SRL „Crasigal” un contract de participare prin cotă la construcția complexului locativ de 117 apartamente de pe str. Alba Iulia, 87, conform căruia, urma să achite suma de 28.740 euro în rate, conform pct. 2.5.2 al contractului, iar SRL „Crasigal”

să construiască un apartament cu o odaie cu suprafața totală de 47,4 m.p. La semnarea contractului a participat și reprezentantul băncii, la care a fost ridicată întrebarea, care este scopul semnării contractului de către banca, dacă nu are nici o atribuție și nici nu a primit nici un credit sau subvenții de la ei. Reprezentantul băncii a explicat că nu au nici o atribuție la cei ce construiesc apartamentele din banii proprii dar o parte din banii SRL „Crasigal” le primește de la bancă și o parte de la beneficiarii apartamentelor. Anume de la aceste persoane pe viitor urmează și fie solicitată perfectarea procurii pe numele reprezentantului băncii (pct. 2.5.3) și constituirea în favoarea băncii a gajului (pct. 2.5.4), iar referitor la celelalte persoane, aceștea nu au nici o atribuție.

Secieru Liuba a mai menționat că, a semnat contractul și a îndeplinit întru totul obligațiile în partea achitării plății pentru apartament, ba mai mult, prin luna ianuarie 2008 a fost chemat de către reprezentantul SRL „Crasigal”, care a solicitat achitarea suplimentară a sumei de 1002 euro, în legătură cu ordinul Agenției de Stat a dezvoltării Regionale, prin care a fost interzisă darea în exploatare a apartamentelor în variantă albă. Suma menționată de asemenea a fost achitată personal fără o oarecare intervenție a BC „Investprivatbank”. Ulterior, la 10 aprilie 2009 a fost executată recepția finală a imobilului dat în baza procesului – verbal de recepție finală nr. 346. La 18 mai 2009 conform actului de transmitere – primire a imobilului nr. 70, apartamentul nr. 26 amplasat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, 87 bl. A, în posesie achitat din banii personali.

Ulterior, la 19 mai 2009 dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost înregistrat la Agenția Relații funciare și cadastru a ÎS „Cadastru”, iar la 26 februarie 2010, adică peste 1 an, dreptul de proprietate a fost radiat, deoarece, conform înscrisurilor din registru, ar fi avut loc o înscriere greșită, despre faptul dat a aflat la 22 martie 2010, iar cine a contestat dreptul de proprietate nu sînt informații. Astfel, BC “Investprivatbank” se află în procedură de insolabilitate și unul din debitorii acestuia este și SRL “Crasigal”, or, datoriile SRL “Crasigal” față de bancă nu trebuie să aibă reflecție asupra relațiilor Liubei Secieru cu SRL “Crasigal”, deoarece a achitat apartamentul din banii proprii în volum de 100% fără a apela în general la serviciile băncii. Faptul dat se confirmă prin dispozițiile de plată, copiile cărora s-au anexat la dosar.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani din 11 iulie 2011, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată, s-a recunoscut dreptul de proprietate a Liubei Secieru asupra apartamentului nr. 26 din str. Alba Iulia, 87 bloc A cu suprafața totală de 47,4 m.p. cu înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, s-a încasat de la SRL “Crasigal” în beneficiul Liubei Secieru taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 200 lei, s-a încasat de la SRL „Crasigal” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 9.250 lei.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 29 noiembrie 2012, a respins apelul declarat de BC “Investprivatbank” SA.

La 25 ianuarie 2013, BC “Investprivatbank” SA a înaintat cerere de recurs, solicitînd casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012, cu pronunțarea unei decizii prin care să fie respinsă integral cererea de chemare în judecată.

În motivarea recursului înaintat, s-a invocat că, instanța de judecată a interpretat eronat legea, și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, conform art. 432, 400 alin. (2) lit. a) și c), alin. 3) lit. g) CPC.

Examinînd argumentele invocate în recurs în raport cu actele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat urmează a fi respins.

Conform art. 445 alin. (1) lit. a) CPC instanța de recurs după ce judecă recursul este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 29 noiembrie 2012, a respins apelul declarat de BC “Investprivatbank” SA și a menținut hotărîrea Judecătoriei Buiucani din 11 iulie 2011, prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată, s-a recunoscut dreptul de proprietate a Liubei Secrieru asupra apartamentului nr. 26 din str. Alba Iulia, 87 bloc A cu suprafața totală de 47,4 m.p. cu înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, s-a încasat de la SRL “Crasigal” în beneficiul Liubei Secrieru taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 200 lei, s-a încasat de la SRL „Crasigal” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 9.250 lei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ, consideră întemeiată hotărîrea primei instanței și instanței de apel din următoarele.

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

Iar, conform art. 572 Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Din materialele cauzei s-a constatat că, la 30 mai 2006 între BC “Investprivatbank” SA, SRL “Crasigal” – executor și Secrieru Liuba – beneficiar a fost semnat un contract de participare prin cotă la construcția blocului locativ, din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, unde Secrieru Liuba urma să participe la construcția unui apartament cu o odaie cu suprafața de 47,9 m.p., situat la etajul 7, blocul A al complexului locativ.

Astfel, instanțele ierarhic inferioare corect au concluzionat că, Secrieru Liuba, ca cumpărător de bună credință a achitat integral costul apartamentului în termenele prevăzute de contract, fapt confirmat atît prin bonurile de plată anexate la materialele cauzei (f.d. 58-61) cît și prin certificatul eliberat de SC “Crasigal” SRL (f.d. 13 A), prin care s-a confirmat că costul imobilului alocat în sumă de 477.393,80 lei, a fost achitat pe deplin.

Conform prevederilor contractului nr. 19 din 30 mai 2006, Banca s-a obligat să finanțeze construcția blocului locativ conform contractului de credit încheiat cu executorul, executorul s-a obligat să efectueze construcția bunului imobil din contul surselor beneficiarilor și a creditului primit de la bancă și să organizeze darea în exploatare cu predarea ulterioară a bunului imobil în proprietatea beneficiarului, iar beneficiarul – să achite costul apartamentului.

De asemenea conform pct. 2.3.4 al contractului, executorul s-a obligat să transmită beneficiarului în proprietate obiectul – imobilul construit în termen de 10 zile de la darea în exploatare a complexului locativ și după achitarea completă (100%) a costului imobilului.

Conform procesului – verbal de recepție finală nr. 346, la 10 aprilie 2009 complexul locativ din str. Alba Iulia, 87 din mun. Chișinău a fost dat în exploatare (f.d. 5). Astfel că, obligațiunile contractuale asumate de Secrieru Liuba față de SRL “Crasigal” au fost integral îndeplinite. Costul imobilului a fost achitat din resurse financiare proprii, iar la moment careva obligații față de SRL “Crasigal” nu are, de asemenea și față de BC “Investprivatbank” SA, Secrieru Liuba nu are obligații.

Instanța de recurs menționează că, datoriile SRL “Crasigal” față de BC “Investprivatbank” SA nu au nici o atribuție față de Secrieru Liuba, deoarece SRL “Crasigal” i-a vândut apartamentul, iar aceasta a achitat costul integral al acestuia, fără a apela la serviciile băncii.

SRL “Crasigal” a contractat de la BC “Investprivatbank” SA un credit în sumă de 2.331.561,80 euro, în baza contractului de credit nr. 27-08 din 14 martie 2008 cu acordurile adiționale, cu termenul de rambursare la 14 martie 2010. Întru garantarea rambursării creditului și a dobânzilor aferente, conform contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, s-a constituit ipotecă asupra bunurilor imobile din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău – construcția nefinisată și terenul aferent construcției cu suprafața de 0,2141ha (f.d. 24-35).

Iar, anterior încheierii contractului de credit din 14 martie 2008 și a contractului de ipotecă din 10 iunie 2008, SRL “Crasigal”, BC “investprivatbank” SA și Secrieru Liuba au încheiat contractul nr. 19 din 30 iunie 2006. La momentul încheierii contractelor din 2008 de gaj și de ipotecă, banca știa de drepturile afectate ale SRL “Crasigal” asupra complexului locativ din str. Alba Iulia, 87, fiind parte contractată al contractului din 2006.

Astfel, în contractele încheiate cu SRL “Crasigal”, contracte semnate și de către Banca, s-au prevăzut că construcția din str. Alba Iulia, 87 care va putea fi pusă în gaj la bancă pentru asigurarea rambursării creditului acordat executorului, dar totodată a prevăzut că apartamentul, la construcția căruia va participa Secrieru Liuba, va fi transmis beneficiarului în proprietate la solicitarea acestuia, în termen de 10 zile de la darea în exploatare a complexului locativ și numai după achitarea completă de către beneficiar a costului bunului imobil. Mai mult decât atât, termenul finisării construcției a fost stabilit, potrivit contractului, în trimestrul IV anul 2007.

Colegiul remarcă că, conform art. 321 alin. (1) și (2) CC, dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Recurentul în cererea de recurs a invocat că, contractul de participare prin cotă la construcția bunului imobil încheiat cu SRL “Crasigal” este un contract de investiții care prevede asumarea unor riscuri de către părți inclusiv și de către Secrieru Liuba, acesta nu este un contract de vânzare – cumpărare care prevede transmiterea bunului în cazul achitării integral a sumei de către cumpărător.

Instanța de recurs menționează că, argumentul invocat nu și-a găsit reflectare legală, deoarece contractul nr. 19 din 30 iunie 2006 este un contract de participare prin cotă la construirea imobilului (complexul locativ de 117 apartamente de pe str. Alba Iulia, 87), astfel că, conform art. 346 alin. (1) CC, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

În speța dată, banca nu a demonstrat și nu a prezentat careva înscrisuri precum că, Secrieru Liuba nu a participat și nu a investit mijloacele financiare în construcția blocului locativ, ba din contra, la materialele cauzei sînt dispozițiile de plată prin care Secrieru Liuba a transferat către executor – SRL “Crasigal” suma contractată.

Conform art. 355 alin. (1) CC, dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație avînd proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți.

În acest sens, nu pot fi reținute argumentele recurentului precum că, instanța ierarhic inferioară a interpretat eronat actele normative, aplicate speței, fiind apreciat ca declarativ. Mai mult ca atît, în recursul înaintat nu este indicat concret care normă materială sau procedurală a fost esențial încălcată sau aplicată eronat.

Astfel, conform prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel, iar art. 121, 130 alin. (2) și (3) CPC, prevede că, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, hotărîrea instanței de judecată este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sînt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către BC “Investprivatbank” SA și de a menține decizia Curții de Apel Chișinău.

Reieșind din cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) CPC RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E:

Se respinge recursul declarat de către Banca Comercială “Investprivatbank” Societatea pe Acțiuni.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012, în pricină civilă la cererea de chemare în judecată a Liubei Secrieru împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Crasigal”, intervenienți accesorii Banca Comercială “Investprivatbank” Societatea pe Acțiuni și Întreprinderea de Stat “Cadastru” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte

Iulia Sîrcu

Judecător

Vera Macinskaia

Judecător

Valentina Clevadi

Judecător

Tamara Chișca-Doneva

Judecător

Ion Vîlcov