

Dosarul nr. 2ra-1624/2022
2-19169447-01-2ra-14112022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (I. Țonov)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, V. Buhnaci, V. Sîrbu)

Î N C H E I E R E

01 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecători

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Maria Organ,
reprezentată de avocatul Alexandru Marginean,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Organ
împotriva SC „Elat Neocons” SRL, intervenienți accesorii Alexandru Roșian și
Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la recunoașterea
dreptului de proprietate și dispunerea efectuării înregistrării a dreptului de
proprietate asupra imobilului și încasarea penalității,

împotriva deciziei din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a ț ă :

La 23 iunie 2019, Organ Maria a depus cerere de chemare în judecată împotriva
SC „Elat Neocons” SRL, intervenienți accesorii Roșian Alexandru și Agenția
Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la recunoașterea dreptului de
proprietate și dispunerea efectuării înregistrării de către Agenția Servicii Publice,
Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate asupra imobilului, încasarea
penalității și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, potrivit contractului nr. 23/32 cu privire la
investițiile capitalului în construcția imobilului din 26 februarie 2018, autentificat
notarial și notat la Agenția Servicii Publice, SC „Elat Neocons” SRL în calitate de
executor, s-a obligat să construiască pe riscul său din contul investițiilor
beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului, iar
Roșian Alexandru în calitate de beneficiar, s-a obligat să achite construcția
imobilului și să-l primească în proprietate.

La 01 martie 2018, Roșian Alexandru în calitate de cedent, în baza contractului
de cesiune de creanță, a transmis reclamantei Organ Maria, în calitate de cesionar,
creanțele ce reies din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția
imobilului nr.23/32 din 26 februarie 2018, înregistrat la notar sub nr.799.

Susține că, din actele prezentate notarului la momentul perfectării contractului de cesiune reiese că costul serviciilor pentru construcția bunului imobil autentificat prin cod cadastral xxxx, a fost achitat integral. Faptul achitării este stabilit prin confirmarea eliberată de către SC „Elat Neocons” SRL la 28.02.2018.

La 02 octombrie 2019, reclamantul a solicitat SRL „Elat Neocons” perfectarea actelor necesare pentru transmiterea dreptului de proprietate, însă notificarea a fost lăsată fără răspuns.

A explicat că, pct. 5.2 din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/32 din 26.02.2018, prevede că în decurs de 1 (una) lună din data dării în exploatare executorul informează beneficiarul despre locul semnării actului de predare primire în proprietate a imobilului și necesitatea achitării sumelor rămase.

A notat că, blocul locativ a fost dat în exploatare. După darea în exploatare a imobilului Organ Maria nu a fost înștiințată despre necesitatea preluării dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Despre darea în exploatare reclamantul a aflat de la alte persoane care deja și-au perfectat actele. La notificarea din 02.10.2019 pîrîtul ezită să formuleze un răspuns oficial.

În opinia reclamantei, inacțiunile pîrîtului sunt ilegale, afectează grav dreptul de proprietate a investitorului cesionar. La fel, susține că din data de 06 octombrie 2019 antreprenorul este în întârziere pentru predarea serviciilor stabilite în contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, moment pentru care Organ Maria se consideră în drept să calculeze penalitatea reglementată de Legea nr. 105 cu privire la protecția drepturilor consumatorului pentru perioada 06.10.2019 - 31.12.2019.

A solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului xxxx, cu suprafața de 58,42 m², nr. cadastral xxxx, încasarea penalității în conformitate cu prevederile Legii cu privire la protecția consumatorului în sumă de 510 000 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 02 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea depusă de Organ Maria împotriva SC „Elat Neocons” SRL, intervenienții accesorii Roșian Alexandru și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și dispunerea efectuării înregistrării de către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate după Organ Maria asupra apartamentului nr.xx, nr. cadastral xxxx, situat în mun. xxxx cu suprafața totală de 58,42 m², încasarea penalității în mărime de 1 080 000 de lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

A fost încasat de la Organ Maria în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 23 800 lei.

S-au anulat măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 03 iunie 2020 și s-a ridicat sechestru de pe apartamentul nr.xx din str. xxxx, nr. cadastral xxxx.

Prin decizia din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Organ Maria, ca neîntemeiat, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2021.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a conchis că nu este posibilă înregistrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, din moment ce acest drept nu a fost recunoscut apelantei or, după cum rezultă din actele cauzei, intimata SC „Elat

Neocons” SRL refuză eliberarea actelor de predare-primire a apartamentului, pe motiv că costul acestui imobil nu a fost introdus în casieria întreprinderii, la caz fiind intentat un dosar penal conform semnelor constitutive ale componenței de infracțiune prevăzute de art. 191 alin. (5) din Codul penal, pe faptul delapidării bunurilor materiale ale întreprinderii de către factorii de decizie.

Pe cale de consecință, instanța de apel a considerat necesar de a respinge și pretenția Mariei Organ cu privire la încasarea penalității în mărime de 510 000 de lei conform art. 32 alin. (2) din Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, deoarece nu a fost constatată neexecutarea obligațiilor contractuale de către intimata SC „Elat Neocons” SRL.

La 20 octombrie 2022, Organ Maria, reprezentată de avocatul Marginean Alexandru a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în temeiul art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă (f.d.1-8, vol. II).

În motivarea recursului a manifestat dezacordul cu decizia instanței de apel reiterând argumentele indicate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel. Suplimentar a indicat că, instanța de apel nu s-a expus asupra tuturor probelor anexate la materialele dosarului.

La acest capitol a notat că la examinarea apelului în ședința de judecată au fost prezentate înscrisuri care confirmă existența creanței deținute de Organ Maria față de SRL „Elat Neocons”, însă în motivarea soluției instanța de apel nu s-a expus asupra acestor înscrisuri doveditoare de creanță deținute de către Organ Maria față de SRL „Elat Neocons”.

De asemenea a menționat că instanța ierarhic inferioară nu a aplicat legea care urma a fi aplicată cauzei, ignorând prevederile art. 122 din Codul de procedură civilă.

În opinia recurentei instanțele ierarhic inferioare au ignorat autoritatea instituției notariale. Or, la momentul perfectării contractului de cesiune de creanță notarul a verificat plata efectuată de investitor conform contractului de investiție. La pct. 2 al contractului de cesiune de creanțe este stabilit că cedentul a achitat integral costul apartamentului conform anexei nr. 2 al contractului cu privire la investirea capitalului în construcție, fapt confirmat prin certificatul f/n, eliberat de SRL „Elat Neocons” la 28.02.2018 și anume suma de 300 000 de lei.

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

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 22 iunie 2022.

La 25 iulie 2022, prin intermediul oficiului poștal a fost expediată în adresa participanților la proces decizia motivată (f.d. 209, vol. I), însă la materialele cauzei nu se atestă dovada recepționării avizului poștal.

Astfel, Colegiul constată că, recursul depus de Organ Maria, reprezentată de avocatul Marginean Alexandru la 20 octombrie 2022, se consideră depus în termenul stabilit de lege.

La 14 noiembrie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererii de recurs, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii

referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 19, vol. II).

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei contestate or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Maria Organ, reprezentată de avocatul Alexandru Marginean nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, sunt inadmisibile.

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

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Maria Organ, reprezentată de avocatul Alexandru Marginean.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecători

Galina Stratulat

Victor Burduh