

Dosarul nr.2ra-21/23  
2-20083029-01-2ra-05012023

Prima instanță - Judecătoria Chișinău, sediul Centru ( jud.: M. Țurcan)  
Instanța de apel - Curtea de Apel Chișinău (jud.: L. Pruteanu, I. Cotruță, I. Țurcan)

## 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  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Galina Stratulat  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Nicorean Ion, reprezentat de avocatul Pascal Veronica,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”Proinvest Construct” împotriva lui Nicorean Ion privind rezilierea contractului de investiții în construcție cu repunerea părților în poziție inițială și **acțiunea reconvențională** depusă de Nicorean Ion către Societatea cu Răspundere Limitată ”Proinvest Construct” privind încasarea costului lucrărilor pentru finalizarea construcției, constatarea stingerii obligației prin compensare, compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2022, prin care s-a respins apelul declarat de Nicorean Ion și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 noiembrie 2021,

c o n s t a t ă :

La 09 iulie 2020, S.R.L. ”Proinvest Construct” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Nicorean Ion privind rezilierea contractului de investiții în construcție cu repunerea părților în poziție inițială prin anularea înregistrării în condominiul bunului imobil cu nr. cadastral XXX pe numele lui Nicorean Ion și restituirea sumei.

În motivare a invocat, că în baza contractului de investiție în construcție nr.68 din 28 iunie 2017 S.R.L. ”Proinvest Construct” și-a asumat obligația să construiască în complexul locativ de pe str. Ialoveni nr. XXX, et. XX, scara XX, mun. Chișinău din contul investițiilor lui Nicorean Ion apartamentul nr.XXX cu suprafața de 33, 95 m<sup>2</sup> și să-l predea în proprietate acestuia, iar Nicorean Ion și-a asumat obligația să achite prețul apartamentului de 15 956 de euro pentru construirea imobilului conform pct.2.2 din contract și anume: a) suma de 500 de euro a fost achitată în calitate de avans, b) suma de 7728 de euro este achitată la data semnării contractului (include și suma de 500 euro c) suma de 7 728 de euro va fi achitată până pe 26 octombrie 2017.

Conform pct.4.2 lit. a) din contract, Nicorean Ion s-a obligat să efectueze achitarea sumelor în termenele stabilite.

Bunul imobil viitor a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub nr. cadastral XXXX, condominiu 0,55% (act declarația în condominiu din 01 februarie 2016).

Reclamantul a susținut că în temeiul pct.7.3 lit. a) din contract, este în drept să rezilieze unilateral contractul în caz de neîndeplinire de către Nicorean Ion a obligațiilor contractuale, inclusiv în cazul încălcării termenului de achitare cu mai mult de 30 de zile calendaristice.

Respectiv, dat fiind că pârâțul Nicorean Ion nu a îndeplinit corespunzător condițiile contractului, formând o datorie în sumă de 7728 de euro, ceea ce constituie o neexecutare a clauzelor contractuale esențială, consideră că este în drept să rezilieze unilateral contractul de investiție în construcție nr.68 din 28 iunie 2017 cu repunerea părților în poziție inițială.

Reclamantul a solicitat rezilierea contractului de investiții în construcție nr. 68 din 28.06.2017 cu întoarcerea părților în starea inițială, prin anularea înregistrării bunului imobil în condominiu sub nr. cadastral XXX pe numele lui Nicorean Ion, cu restituirea banilor în beneficiul acestuia.

La 21 octombrie 2020, Nicorean Ion a depus acțiune reconvențională împotriva S.R.L. "Proinvest Construct" prin care a solicitat încasarea costului lucrărilor pentru finalizarea construcției în sumă de 88 825 lei, constatarea stingerii obligației prin compensare, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivare a indicat că la 28 iunie 2017 a fost semnat contractul de investiții nr.68, în temeiul căruia S.R.L. "Proinvest Construct" și-a luat angajamentul de a construi în complexul locativ de pe str. Ialoveni nr. XX, et. XX, scara X, mun. Chișinău din contul investițiilor lui Nicorean Ion apartamentul nr.XX cu suprafața de 33, 95 m<sup>2</sup> și să-l predea în proprietate acestuia, iar Nicorean Ion s-a obligat să achite 7728 euro la data semnării contractului, iar suma de 7728 euro urma a fi achitată până la 26 octombrie 2017, după finalizarea lucrărilor (pct.3.1 din contract).

Deși S.R.L. „Proinvest Construct” trebuia să execute pe deplin lucrările prevăzute în anexele nr.1 și 2 la contract până în semestrul II al anului 2017, S.R.L. „Proinvest Construct” nu a efectuat un șir de lucrări care trebuiau să fie deja executate și nu a dat în exploatare construcția, iar obligația de plată a restanței pentru construcția apartamentului urmează să intervină doar după finalizarea lucrărilor.

Deoarece S.R.L. „Proinvest Construct” refuză să execute lucrările prevăzute în anexa nr. 2 la contract, blocul locativ nu este dat în exploatare, fapt ce se confirmă prin procesul verbal de constatare nr.010-96c/2020 emis de executorul judecătoresc Iacob Miron la 25 septembrie 2020, nu este obligat să achite datoria pretinsă de S.R.L. „Proinvest Construct”.

Totuși, relevă că este de acord să o achite suma de 7728 de euro numai după ce S.R.L. „Proinvest Construct” va instala ascensorul în bloc și va efectua lucrările de amenajare a teritoriului, deoarece locuința sa se află la etajul XXX, iar lipsa ascensorului îi produce disconfort.

Contractul nu poate fi anulat și din motiv că a efectuat personal anumite lucrări în ap.68, costul cărora depășește suma de 2 000 de lei, urmând să efectueze

și alte lucrări ce țin de finisare din cont propriu pentru a putea locui în acest apartament.

Nicorean Ion a invocat că pentru finalizarea construcției urmează a fi efectuate de sine stătător lucrări de montare a gresiei, montare a laminatului, instalare a blocului sanitar, finalizare a electricității, finisarea tavanului, procurarea și montarea ușilor, tencuirea și vopsirea pereților, lucrări care estimativ costă 88 825 lei.

Reclamantul solicită încasarea costului lucrărilor expuse în anexa nr.2. pentru finalizarea construcției în sumă estimativă de 88 825 lei, constatarea stingerii obligației prin compensare, încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru 30 noiembrie 2021, cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. "Proinvest Construct", a fost admisă parțial.

S-a declarat rezoluțiunea contractului de investiții în construcție nr. XXX din 28 iunie 2017 încheiat între S.R.L. „Proinvest Construct” și Nicorean Ion, autentificat de notarul Popovici Veronica la 28 iunie 2017 sub. Nr. 2634.

S-a încasat de la S.R.L. „Proinvest Construct” în beneficiul lui Nicorean Ion suma de 7 728 euro cu titlu de restituire a prestației, în rest acțiunea, a fost respinsă.

Acțiunea reconvențională depusă de Nicorean Ion a fost respinsă.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că potrivit pct. 7.3 din contract SRL „Proinvest Construct” este în drept să rezilieze unilateral contractul în caz de neîndeplinire de către Nicorean Ion a obligațiilor contractuale, de asemenea – în cazul încălcării termenului de achitare cu mai mult de 30 de zile calendaristice.

Instanța de judecată a constatat că Nicorean Ion nu și-a executat obligația prevăzută la pct. 2.2 lit. c) din contract, și anume obligația de achitare a sumei de 7 728 de euro până pe 26.10.2017 (a doua rată), depășind termenul de achitare cu mai mult de 30 de zile calendaristice.

Opunerea de către Nicorean Ion a pretinsei neexecutării admise de SRL „Proinvest Construct”, este lipsită de temei juridic, dat fiind faptul că contractul de investiții în construcție nr. 68 din 28.06.2017 nu conține prevederi ce ar condiționa respectarea de către Nicorean Ion a pct. 2.2 lit. c) din contract, de finalizarea lucrărilor de construcție a blocului locativ.

Instanța de judecată a stipulat că Nicorean Ion, abținându-se de la executarea obligației de plată a sumei de 7 728 de euro (a doua rată), nu era îndreptățit să considere în mod rezonabil că SRL „Proinvest Construct” nu-și va executa obligația de finalizare a lucrărilor de construcție, deoarece este greșită interpretarea de către Nicorean Ion a sintagmei „până în semestrul II al anului 2017” ca însemnând, în opinia acestuia „până pe 01.07.2017”.

Contractul de investiții în construcție nr. 68 a fost încheiat pe 28.06.2017, iar apartamentul nr. 68, așa cum s-a specificat la pct. 1.1 din contract, urma a fi construit din contul investițiilor lui Nicorean Ion.

Astfel, în condițiile în care scadența obligației lui Nicorean Ion de achitare a sumei de 7 728 de euro era pe 26.10.2017, rezultă că o altă interpretare ar goli de conținut pct. 1.1 din contractul de investiții în construcție nr. 68 din 28.06.2017, or, din momentul semnării contractului-28 iunie 2017, și până pe 01.07.2017, sunt

doar două zile distanță, iar antreprenorul nicidecum nu s-a angajat să construiască o locuință pentru Nicorean Ion și să o transmită acestuia în proprietate și folosință în două zile.

În temeiul art. 926 alin. (1) Cod civil (în redacția după 01.03.2019), raportat la conținutul actului de verificare privind decontările reciproce între SRL „Proinvest Construct” și Nicorean Ion, din care rezultă că pe 30.06.2017, Nicorean Ion a achitat în beneficiul SRL „Proinvest Construct” suma de 160 020 lei, iar pe 19.06.17-suma de 10 178 lei (avansul) (în total-echivalentul a 7 728 de euro), instanța de judecată a considerat întemeiată pretenția SRL „Proinvest Construct” privind întoarcerea părților la poziția inițială.

Cu referire la pretenția privind anularea înregistrării bunului imobil în condominiu sub nr. cadastral XXX pe numele lui Nicorean Ion, instanța de judecată a respins acest capăt de cerere, deoarece SRL „Proinvest Construct” nu a demonstrat efectuarea/existența acestei înregistrări, la dosar lipsește proba, care ar confirma, că în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul lui Nicorean Ion în condominiu asupra bunului viitor sub nr. cadastral XXX.

Cu referire la acțiunea reconvențională depusă de Nicorean Ion.

Potrivit clauzelor contractului, SRL „Proinvest Construct” s-a obligat să transmită lui Nicorean Ion apartamentul cu reparație, conform Anexei nr.2, fiind enumerate lucrările de finisare interioară a apartamentului (la cheie) efectuate de către antreprenor și incluse în prețul Bunului Imobil.

Conform clauzei 3.1 lit. b) din contract, antreprenorul se obligă să transmită apartamentul beneficiarului în proprietate și folosință în termenul și cu gradul de finisare prevăzut de prezentul contract, cu condiția respectării de către beneficiar a graficului de finanțare.

Deci, dacă Nicorean Ion ar fi respectat graficul de finanțare, SRL „Proinvest Construct” urma să transmită acestuia apartamentul ”la cheie”, conform Anexei nr.2.

Nicorean Ion a prezentat în calitate de probă, Devizul local al lucrărilor de finisare interioară la cheie a apartamentului cu valoarea de deviz 101 466,49 lei.

În ședința de judecată reprezentantului dlui Nicorean Ion, avocatul Pascal Veronica a explicat, că aceasta este suma, care ar urma a fi investită pe viitor, pentru a finisa apartamentul. Deci, suma de 101 466,49 lei reprezintă cheltuieli viitoare, și nu se include în suma de aproximativ 25 000 lei, pe care Nicorean afirmă, că deja a investit-o personal în careva lucrări.

Instanța de fond a conchis că în acțiunile SRL ”Proinvest Construct” n-au fost constatate elementele răspunderii civile contractuale în raport cu Nicorean Ion, ultima fiind în drept de a nu executa contractul la nivelul ”gradului de finisare prevăzut de prezentul contract”, în condiția în care beneficiarul nu a respectat graficul de finanțare.

Instanța a constatat că în sensul art. 975 alin.(1) Cod civil în condiția în care însuși Nicorean Ion nu și-a executat obligația corelativă, faptul dat a generat dreptul SRL „Proinvest Construct” de a se abține de la executarea obligațiilor sale.

Creanța SRL „Proinvest Construct” față de Nicorean Ion în sumă de 7 728 de euro este certă, lichidă, de natură pecuniară și exigibilă, iar Nicorean Ion nu a făcut dovada faptului că SRL „Proinvest Construct” are obligația de a-i compensa costul lucrărilor ce urmează a fi efectuate în apartament, obligație ce nu rezultă nici din

lege și nici din contractul de investiții în construcție nr. 68 din 28.06.2017.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței, la 06 decembrie 2021, Nicorean Ion a declarat apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Centru 30 noiembrie 2021 și emiterea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunii inițiale, și de admitere a acțiunii reconvenționale.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2022, s-a respins apelul declarat de Nicorean Ion și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Centru din 30 noiembrie 2021.

La 09 decembrie 2022, Nicorean Ion, reprezentat de avocatul Pascal Veronica a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2022, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și și transmiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivare a invocat că, nu este de acord cu soluția instanței de apel, fiind neîntemeiată și adoptată cu încălcarea normelor de drept procedural.

Examinând apelul instanța nu s-a expus asupra tuturor motivelor invocate în apel, și nu a cercetat corect probele.

Pe parcursul examinării acuzei în fond a fost depusă cerere introductivă privind intentarea procesului de insolvență față de S.R.L. „Proinvest Construct”, iar ultimele două ședințe de judecată s-au desfășurat în lipsa unui reprezentant al intimatului și nici administratorul de insolvență nu a fost în proces.

Curtea de apel a dispus examinarea în lipsă a reprezentantului reclamantului, fără respectarea citării legale, cu prezența administratorului, care procedural nu a fost atras în proces și nu a înlăturat chestiunile de procedură, pe care le-a omis instanța de fond să le efectueze.

Totodată, examinând cauza instanța a ignorat prevederile art. 748 Cod civil și eronat a conchis că obligația urmează a fi executată în modul corespunzător conform art. 572 Cod civil doar de către Nicorean Ion, dat fiind faptul că această obligație o au ambele părți a contractului.

Instanțele ierarhic inferioare eronat au aplicat prevederile art. 732, 735 Cod civil ( în redacția de până la 01 martie 2019) și astfel, au emis o soluție greșită.

Cu referire la termenul recursului:

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 27 septembrie 2022.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Reprezentantul recurentului a invocat că a recepționat decizia motivată la 01 decembrie 2022, prin intermediul poștei electronice respectiv, cererea de recurs declarată la 09 decembrie 2022, este depusă în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei 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).

La 05 ianuarie 2023, Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii (f.d.169).

Până la data examinării recursului intimatul nu a manifestat opțiunea de a depune referință.

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 chestiunii privind admisibilitatea 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 recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, 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 recurate, 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, Colegiul 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 CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest 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, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 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, 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).

Potrivit 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 Nicorean Ion, reprezentat de avocatul Pascal Veronica, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 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 declară inadmisibil recursul înaintat de Nicorean Ion, reprezentat de avocatul Pascal Veronica.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh