

Dosarul nr. 2ra-1669/22
2-19179753-01-2ra-25112022

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

DECIZIE

25 octombrie 2023

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:
Președinte, judecător
judecători

Ion Malanciuc
Ghenadie Eremciuc
Sergiu Daguța
Oxana Parfeni
Aliona Donos

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Tatiana Melinte împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elat Neocons” cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Tatiana Melinte, casată hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, și emisă o nouă hotărâre de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de Tatiana Melinte,

c o n s t a t ă:

La data de 07 noiembrie 2019, Tatiana Melinte a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elat Neocons” (în continuare SRL „Elat Neocons”) solicitând obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate apărut în temeiul contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr.23/112 din 27 februarie 2019 și anume asupra încăperii locative nr.xxx, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața totală de xxx., amplasată la etajul 16 în accesoriu cu cotă-parte indiviză în mărime de 0,73% în condominiu, conform planului general al proiectului, situate pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. xxxx pe numele Tatiane Melinte (f.d.3-4).

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 27 februarie 2019, a încheiat cu SRL „Elat Neocons” contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112, care a fost autentificat de către notarul Olga Andronic-Gabura, la data de 27 februarie 2019, și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la data de 28 februarie 2019.

Reclamanta a menționat că, la data de 27 februarie 2019, a achitat prețul integral al imobilului, fiindu-i eliberată chitanța la dispoziția de încasare nr.62 și bonul fiscal nr.0004. Și la data de 21 iunie 2019, blocul locativ situat pe str. xxx, sect. Botanica, mun. Chișinău, inclusiv încăperea locativă nr. xxx, cu nr. cadastral xxx, a fost dat în exploatare, fapt despre care nu a fost informată de către pârâtă.

Reclamanta Tatiana Melinte a invocat că, la data de 20 septembrie 2019 și repetat la data de 02 octombrie 2019, a solicitat SRL „Elat Neocons”, în conformitate cu prevederile pct.2.2.6 din contractul nominalizat, transmiterea imobilului în proprietate reclamantei pentru dobândirea dreptului de proprietate deplin asupra imobilului în litigiu, dar nu a primit răspuns.

Reclamanta a notat că potrivit pct.1.1 din contractul menționat mai sus, SRL „Elat Neocons” și-a asumat obligația să construiască din contul reclamantei și să-i predea în proprietate bunul imobil, iar reclamanta s-a obligat să achite pentru construcția imobilului și să-l primească în proprietate în condițiile expuse în contract.

La fel, reclamanta Tatiana Melinte a punctat că, potrivit pct.2.2.9 din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112, SRL „Elat Neocons” s-a obligat să finalizeze construirea și să asigure recepția finală a complexului locativ și să transmită în proprietate locuința până la data de 31 mai 2019.

Reclamanta a invocat că SRL „Elat Neocons” a finisat lucrările și a obținut certificatul de dare în exploatare a bunului imobil în septembrie 2019, cu încălcarea condițiilor contractuale fără ca să fie anunțată. Astfel, acțiunile sau inacțiunile SRL „Elat Neocons” au un caracter de intimidare, acționând cu rea credință, neinformând reclamanta despre faptul că imobilul este dat în exploatare și despre locul transmiterii actelor de predare-primire.

Reclamanta Tatiana Melinte a menționat că, deși contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr.23/112 din 27 februarie 2019 este unul transmisibil de proprietate, din cauza acțiunilor ilegale ale SRL „Elat Neocons”, nu-și poate exercita dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunului imobil pentru care a achitat prețul.

La data de 18 decembrie 2019, Tatiana Melinte a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat dispunerea efectuării înregistrării dreptului de proprietate apărut în temeiul contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr.23/112 din 27 februarie 2019, și anume asupra încăperii locative nr.112, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața totală de xxx, amplasată la etajul 16 în accesoriu, cu cotă-parte indiviză în mărime de 0,73% în condominiu, conform planului general al proiectului, situate pe adresa: mun. Chișinău, sect. Botanica, str. xxx pe numele Tatiane Melinte.

Suplimentar celor indicate în cererea de chemare în judecată, reclamanta a specificat că, potrivit art. 430 alin. (1) și (5) din Codul civil, în redacția nouă, în cazul în care persoana obligată să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altei

persoane un drept supus înregistrării nu își execută obligațiile necesare pentru înregistrarea în registru, persoana îndreptățită poate cere instanței de judecată să dispună efectuarea înregistrării de către deținătorul registrului (acțiune în efectuarea înregistrării); hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în efectuarea înregistrării este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Prin hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată concretizată depusă de Tatiana Melinte către SRL „Elat Neocons” privind dispunerea înregistrării dreptului de proprietate (f.d.76).

Prin decizia din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Tatiana Melinte și a fost menținută hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (f.d.109-117).

Prin decizia din 23 februarie 2022 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de Tatiana Melinte, s-a casat decizia din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d.142-149).

Prin decizia din 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de apelanta Tatiana Melinte. S-a casat hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, adoptată în cauza civilă inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de Melinte Tatiana către SRL „Elat Neocons” privind înregistrarea dreptului de proprietate. S-a emis o nouă hotărâre cu privire la admiterea cererii de chemare în judecată depusă de Tatiana Melinte către SRL „Elat Neocons” privind înregistrarea dreptului de proprietate. S-a dispus înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperii locative nr. xxx cu număr cadastral xxxx, cu suprafața totală de 46,25 mp, amplasată la etajul 16 în accesoriu cu cota-parte indiviză în mărime de 0,73% în condominiu, situate pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. xxx pe numele Tatiane Melinte, drept apărut în temeiul contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112 din 27 februarie 2019 (f.d.164-173).

La data de 04 noiembrie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a declarat recurs împotriva deciziei din 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe (f.d. 180-184).

În motivarea recursului, SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a indicat că decizia din 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău este una ilegală și emisă cu încălcarea gravă a normelor de drept material, cât și procesual.

Recurenta SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a menționat că judecătorul Maria Guzun nu a avut dreptul de a participa la examinarea prezentei cauzei, dat fiind faptul că anterior a examinat în ordine de recurs, o cauză conexă privind încasarea penalităților în baza contractului de investiții în construcție, prin care a admis acțiunea Tatiane Melinte. Prin urmare, judecătorul nominalizat a avut o opinie prestabilită despre valabilitatea contractului din litigiu, inclusiv executarea contraprestației din partea Tatiane Melinte.

Recurenta a specificat că, la data de 13 ianuarie 2022, a fost admisă cererea introductivă privind intentarea procesului de insolvență în privința SRL „Elat

Neocons”, fiind constatată insolvabilitatea acestea și intentat procesul de insolvabilitate în privința recurentei, cu desemnarea în calitate de administrator a insolvabilității, Tair Manalati. Respectiv, potrivit art. 5 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolvabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce țin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existența unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanța de insolvabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă.

Recurenta SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a subliniat că instanța de apel eronat a aplicat normele de drept material privind executarea contractelor, deși urmau a fi aplicate normele cu privire la nulitatea tranzacției.

Instanța de apel a stabilit că între părțile din litigiu a fost încheiat contractul cu privire la investițiile capitale în construcția imobilului nr. 23/112 din 27 februarie 2019, constatând executarea obligațiilor din partea Tatiane Melinte, în baza chitanței la dispoziția de încasare nr. 62 și a bonului fiscal nr. 0004 din 27 februarie 2019.

Însă, instanța de apel nu a dat apreciere următoarelor fapte: conform pct. 4.11 din contractul nominalizat, faptul achitării prețului se va confirma prin dispozițiile de plată, conținând nota băncii privind efectuarea plății, prin ordin de încasare și alte documente, iar, la caz, nota băncii privind efectuarea plății lipsește. La fel, recurenta a invocat că prețul apartamentului în mărime de 250000 de lei este un preț nejustificativ de mic.

Recurenta SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a menționat că, instanța de apel nu a dat apreciere declarațiilor martorilor Ghennadie Dilevschii, Igor Melinte și Liubov Roșian. Precum și fără apreciere din partea instanței de apel a rămas și dispoziția de încasare nr. 62 și bonul fiscal nr. 0004 din 27 februarie 2019.

Recurenta SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a invocat că în cumulul aprecierii obiective a circumstanțelor expuse mai sus, instanța de apel urma să constate tranzacția ca fiind simulată, menită să ascundă intenția reală de delapidare/însușire ilegală a averii recurentei și ca urmare să declare nulitatea acesteia.

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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 15 iunie 2022 și a expedit-o participanților la proces la 07 septembrie 2022, prin intermediul poștei electronice (f.d. 174). Astfel, recursul declarat la data de 04 noiembrie 2022 de către SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, este în termen.

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 28 noiembrie 2022, Curtea Supremă de Justiție a comunicat Tatiane Melinte recursul declarat de SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, informând despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 26 decembrie 2022, Tatiana Melinte a depus referință la recursul declarat de SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Prin încheierea din 28 decembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de SRL „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati, a fost considerat admisibil.

Potrivit art. 441 din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023), în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă reglementează că, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Conform art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.

În temeiul art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Studiind materialele dosarului și verificând decizia 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că se impune respingerea recursului și menținerea deciziei recurate, pentru motivele ce succed.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, la data de 27 februarie 2019, între Melinte Tatiana și SRL „Elat Neocons” a fost încheiat contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112, autentificat notarial la data de 27 februarie 2019, sub nr. 382, iar la data de 28 februarie 2019, contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului a fost înregistrat în Registrul de stat al bunurilor imobile (f.d. 5-9 vol. I).

Conform pct.1.1 din contractul menționat supra, SRL „Elat Neocons” și-a asumat obligația să construiască pe riscul său din contul investițiilor lui Melinte Tatiana și să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului (proiectului) având caracteristicile conform condițiilor contractuale, iar Melinte Tatiana s-a obligat să achite construcția imobilului și să-l primească în proprietate în modul și în condițiile expuse în contract.

Potrivit pct. 4.2 din contractul nr. 23/112 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, prețul imobilului constituie 250000 lei, iar conform pct. 4.11, faptul achitării prețului se va confirma prin dispozițiile de plată, conținând nota băncii privind efectuarea plății, prin ordin de încasare **și alte documente**.

La data de 27 februarie 2019, Melinte Tatiana a achitat prețul imobilului, conform pct. 4.1, în sumă de 250000 lei, fiindu-i eliberată chitanța la dispoziția de încasare nr. 62 și bonul fiscal nr. 0004 (f.d. 11 vol. I).

Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 01 august 2018, blocul locativ din str. XXX, mun. Chișinău și, respectiv, încăperea locativă nr.xxx cu nr. cadastral xxx a fost dat în exploatare (f.d. 18-19 vol. I).

La data de 07 noiembrie 2019, Tatiana Melinte a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Elat Neocons” și, concretizându-și pretențiile pe parcursul examinării cauzei, a solicitat dispunerea efectuării înregistrării dreptului de proprietate apărut în temeiul contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr.23/112 din 27 februarie 2019, și anume asupra încăperii locative nr.112, cu nr. cadastral xxx, cu suprafața totală de xxx, amplasată la etajul 16 în accesoriu, cu cotă-parte indiviză în mărime de 0,73% în condominiu, conform planului general al proiectului, situate pe adresa: mun. Chișinău, sect. Botanica, str. xxx pe numele Tatiane Melinte.

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prin hotărârea din 18 februarie 2021, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Melinte Tatiana.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 15 iunie 2022 a admis apelul declarat de apelanta Tatiana Melinte, a casat hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, și a emis o nouă hotărâre cu privire la admiterea cererii de chemare în judecată depusă de Tatiana Melinte (f.d.161, 162-175 vol. II).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că obiectul prezentului litigiu derivă din contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112, autentificat notarial la data de 27 februarie 2019, sub nr. 382. Și anume, înregistrarea dreptului de proprietate apărut în temeiul acestui contract.

În context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că relevante speții sunt prevederile art. 423 din Cod civil, care stipulează că cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvîrșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Potrivit art. 509 alin. (1) –(2) din Codul civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credință.

Conform art. 774 alin. (1) –(2) 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.

Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități.

Prevederile art. 776 din Cod civil stabilesc că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 858 alin. (1) –(2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Articolul 992 alin. (1) din Codul civil definește contractul ca acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit art. 1172 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 1174 alin. (5) și (6) din Cod civil, vânzătorul este obligat să asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a bunului imobil sau a construcției în componența căreia intră bunul imobil pînă la data de dare în exploatare convenită în contract.

Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate a cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiționat al bunului imobil și al cotei-părți din părțile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare și, în cazul rezervei proprietății, prin confirmarea emisă de către vânzător, în formă scrisă, despre achitarea a 95% din prețul total al contractului. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile.

Ținând cont de prevederile legale citate supra și circumstanțele cauzei reținute mai sus, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că prima instanță incorect și neîntemeiat a respins cererea de chemare în judecată depusă de Melinte Tatiana, iar instanța de apel just a admis-o. Or, SRL „Elat Neocons”, în baza contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112 din 27 februarie 2019, s-a obligat să construiască pe riscul său din contul investițiilor beneficiarului Melinte Tatiana și să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului (proiectului) având caracteristicile conform condițiilor prezentului contract, după darea în exploatare a construcției și după achitarea totală a prețului imobilului, să transmită imobilul în proprietatea beneficiarului în baza actului de predare-primire întocmit în condițiile stipulate în capitolul V al contractului.

Capitolul V pct.5.2 al contractului menționat prevede că, în decurs de 1 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.

Astfel, deși conform procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 01 august 2018, blocul locativ din str. xxx, mun. Chișinău și, respectiv, încăperea locativă nr. xxx, cu nr. cadastral xxx, a fost dat în exploatare, SRL „Elat Neocons” nu și-a onorat obligația ca în decurs de o lună din data dării în exploatare, să o informeze pe Melinte Tatiana despre locul semnării actului de predare- primire în proprietate a imobilului în litigiu, deși prețul contractului de 250000 lei a fost achitat integral, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare nr. 62 și bonul fiscal nr. 0004 din 27 februarie 2019.

În acest sens, instanța de apel corect a stabilit că temeiul apariției obligației este contractul cu privire la investirea capitalului în bunul imobil încheiat între SRL „Elat Neocons” și Melinte Tatiana, pe faptul respectiv nu a fost pornită nici o cauză penală și nici nu s-a solicitat rezoluțiunea contractului de investiții sau declararea nulă a

acestui, respectiv, prin încheierea contractului menționat, legalitatea căruia nu a fost contestată, participanții și-au asumat anumite obligații care au fost executate de către Melinte Tatiana, având temeiul legal de a solicita executarea obligației corelative și speranța legitimă de a fi executată aceasta.

Subsecvent, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție respinge ca neîntemeiate argumentele recurente precum că nu poate fi constatată executarea obligațiilor din partea Tatiane Melinte, în baza chitanței la dispoziția de încasare nr. 62 și a bonului fiscal nr. 0004 din 27 februarie 2019, din motiv că la caz nota băncii privind efectuarea plății lipsește, iar prețul apartamentului în mărime de 250000 de lei este un preț nejustificativ de mic.

În acest sens, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că pct. 4.11 al contractului încheiat între părțile litigante, prevede mai multe modalități prin care ar putea fi achitat prețul contractului și anume: dispozițiile de plată, conținând nota băncii privind efectuarea plății, ordin de încasare sau alte documente. Prin urmare, dispoziția de încasare nr. 62 și bonul fiscal nr. 0004 din 27 februarie 2019 sunt suficiente pentru a proba achitarea prețului apartamentului.

Mai mult, conform declarațiilor martorilor Dilevschii Ghennadie, Melinte Igor și Roșian Liubov, oferite în prima instanță, acestea au fost eliberate la indicația directorului Dilevschii Ghennadie pe motiv că suma a fost achitată (f.d. 75 verso vol.I).

De asemenea, sunt considerate neîntemeiate și argumentele recurente precum că suma achitată pentru apartamentul din litigiu, nu a fost înregistrată în contabilitatea întreprinderi și că pe acest fapt este intentată o cauză penală, deoarece, actele respective nu au fost anulate, iar faptul eventualei neînregistrări în contabilitatea societății a achitării sumei nu-i poate fi imputată lui Melinte Tatiana.

Mai mult ca atât, potrivit art.14 din Cod civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Astfel, SRL „Elat Neocons” nu poate invoca acțiunile reprezentanților săi, precum că ar fi acceptat plata într-o formă care nu corespunde clauzelor contractului, pentru a se elibera de obligația ce-i revine.

În aceeași ordine de idei, plângerea SRL „Elat Neocons” adresată Procuraturii mun. Chișinău și Ordonanța de pornire a urmăririi penale, vizează bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. xxx, dar nu bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. xxx, iar la materialele cauzei nu au fost anexate probe care ar demonstra tragerea la răspundere penală a lui Melinte Tatiana, în calitate de beneficiar conform contractului nr. 23/112 din 27 februarie 2019.

Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel corect a stabilit că pornirea urmăririi penale, nu afectează valabilitatea contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112 din 27 februarie 2019, iar în cazul în care, în cadrul cauzei penale se va constata că, administratorul recurente a cauzat vreun prejudiciu societății comerciale, acesta îl va repara potrivit legislației în vigoare.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție respinge ca neîntemeiate argumentele recurente SRL „Elat Neocons”, precum că instanța de apel

eronat a aplicat normele de drept material privind executarea contractelor, deși urmau a fi aplicate normele cu privire la nulitatea tranzacției și să o constate ca fiind simulată.

Or, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că obiectul prezentului litigiu derivă din neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112, autentificat notarial la data de 27 februarie 2019, sub nr. 382, iar o acțiune reconvențională prin care s-ar solicita declararea nulității acestuia în prezenta cauzei nu există.

Astfel, ținând cont de faptul că, din materialele cauzei reiese că prețul apartamentului în litigiu a fost achitat integral, adică investitorul și-a onorat obligațiunile din contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112 din 27 februarie 2019, iar executorul nu a transmis bunul imobil, potrivit clauzelor contractuale, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel just și întemeiat a admis cererea de chemare în judecată depusă de Melinte Tatiana, cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperii locative nr. xxx, cu număr cadastral xxx, cu suprafața totală de xxx, amplasată la etajul 16 în accesoriu cu cota-parte indiviză în mărime de 0,73% în condominiu situate pe adresa mun. Chișinău sect. Botanica, str. xxx.

De asemenea, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție respinge ca neîntemeiat argumentul recurenteii precum că judecătorul Maria Guzun nu a avut dreptul de a participa la examinarea prezentei cauzei, dat fiind faptul că anterior a examinat în ordine de recurs, o cauza conexă privind încasarea penalităților în baza contractului de investiții în construcție, prin care a admis acțiunea Tatiane Melinte, și prin urmare judecătorul nominalizat a avut o opinie prestabilită despre valabilitatea contractului în litigiu.

Or, după cum s-a menționat supra, valabilitatea contractului cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului nr. 23/112 din 27 februarie 2019 nu constituie obiect al prezentului litigiu.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiată alegația precum că instanța de insolabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea prezentului litigiu.

Potrivit art. 5 din Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolabilitate, a litigiilor ce țin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existența unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanța de insolabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă

La caz, la data de 13 ianuarie 2022 a fost admisă cererea introductivă privind intentarea procesului de insolabilitate în privința SRL „Elat Neocons”, fiind constatată insolabilitatea acesteia și intentat procesul de insolabilitate în privința recurenteii, cu desemnarea în calitate de administrator a insolabilității, Tair Manalati. Iar prezenta acțiune a fost depusă la data de 07 noiembrie 2019. Prin urmare, litigiu dedus judecării a fost intentat în afara procesului de insolabilitate și anterior acestuia.

Din considerentele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat Neocons”, reprezentată de lichidatorul Tair Manalati.

Se menține decizia din 15 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Tatiana Melinte împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elat Neocons” cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

Ion Malanciuc

judecători

Ghenadie Eremciuc

Sergiu Daguța

Oxana Parfeni

Aliona Donos