



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghiuță,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Olga Boclinca împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal”, în proces de insolvență, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Banca Comercială „Moldova Agroindbank” Societate pe Acțiuni cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 24 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău

(Dosarul nr. 2ra-914/23

NR. PIGD 2-20031785-01-2ra-03072023)

Valabilitatea contractului. Executarea obligației. Conform contractului, executarea obligației înregistrării contractului de investiție în construcția bunului imobil revine părții care asigură construcția bunului imobil. Art. 40⁶ și art. 26 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. L. Lavric,
Curtea de Apel Chișinău, jud: A. Malîi, A. Braga, V. Cotorobai

19 februarie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghiuță

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Ion Malanciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 04 martie 2020, Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghiuță, a depus cererea de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal”, în proces de insolvență, (în continuare S.R.L. „Glorinal”, în proces de insolvență), intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (în continuare IP „Agenția Servicii Publice”) și Banca Comercială „Moldova Agroindbank” Societate pe Acțiuni (în continuare B.C. „Moldova-Agroindbank” S.A.), solicitând recunoașterea valabilității contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, încheiat cu S.R.L. „Glorinal” și dispunerea notării contractului menționat în Registrul bunurilor imobile.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a invocat că, la data de 05 februarie 2011 a încheiat cu S.R.L. „Glorinal” contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O, și anume în construcția apartamentului din complexul cu blocuri locative cu obiective de menire social-culturală și parcare subterană din mun. XXXXXX, str. XXXXXX, imobilul fiind construit în baza autorizației de construire nr. 429 din 22 septembrie 2009, pe terenul cu număr cadastral XXXXXX.

3. Conform pct. 3 al contractului, S.R.L. „Glorinal”, s-a obligat să construiască din contul investițiilor clientului, bunul imobil cu caracteristicile specificate în anexa nr.1 la contract, obiectul fiind apartamentul nr. XXX, etajul nr. 8, blocul 3 cu suprafața totală de 42, 0 m².

4. Totodată, a menționat că, termenul de dare în exploatare a bunului imobil, conform pct. 10.2, a fost stabilit pentru semestrul II, anul 2013. În baza pct. 5.1 din contract, prețul bunului imobil a fost indicat la anexa nr.2 din contract. Faptul achitării prețului imobilului, în sensul pct.2, se va confirma prin dispozițiile de plată, conținând nota băncii privind efectuarea plății sau alte documente eliberate de companie (facturi fiscale, procese verbale de recepție a serviciilor prestate, acorduri de stingere reciprocă a obligațiilor).

5. Reclamanta a precizat că, prețul contractului de investiții, conform anexei nr.2 al contractului, constituie 29400 de euro, fiind achitat parțial și anume suma de 26350 de euro, conform copiilor anexate, precum și a raportului semnat de pârâtă.

6. De asemenea, a afirmat că, în virtutea art. 4 din contract, S.R.L. „Glorinal” și-a asumat obligațiile privind autentificarea și notarea contractului de investiții în conformitate cu art.40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, cu modificările ulterioare. Semnarea contractului de investiții a constituit manifestarea acordului pentru ca S.R.L. „Glorinal” să acționeze față de cadastrul bunurilor imobile pentru notarea contractului, obligație care din motive necunoscute nu a fost executată.

7. Reclamanta a susținut că, administrația pârâtului nu a asigurat autentificarea notarială a contractului de investiții și se eschivează în continuare de la executarea prevederilor stipulate în legislația în vigoare. Investitorul nu poartă răspundere pentru neautentificarea contractelor investiționale și notarea acestora în Registrul bunurilor imobile, deoarece această obligație revine antreprenorului.

8. Prin hotărârea din 29 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Olga Boclinca și s-a recunoscut valabilitatea contractului nr. 93-C/O din 05 februarie 2011 cu privire la investirea capitalului în construcția unui imobil și anume apartamentul nr. XXX, etajul 8, blocul 3 din str. XXXXXX, mun. XXXXXX, încheiat între S.R.L. „Glorinal” și Olga Boclinca.

S-a menționat că, hotărârea servește temei pentru notarea contractului nr. 93-C/O din 05 februarie 2011 privind investirea capitalului în construcția unui imobil în Registrul bunurilor imobile deținut de Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru.

S-a încasat de la S.R.L. „Glorinal”, în proces de insolvență, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 100 de lei (f.d.96-99).

9. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut, că S.R.L. „Glorinal” nu și-a executat obligațiile asumate prin contractul nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, eschivându-se fără justificare de la autentificarea notarială a contractului, ulterior cu predarea bunului imobil litigios în proprietatea reclamantei Olga Boclinca. Astfel, având în vedere că, contractul nr. 93-C/O din 05 februarie 2011 a fost încheiat între părți, fără respectarea condiției de autentificare notarială, nefiind posibilă înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, instanța de judecată a recunoscut valabilitatea actului juridic nominalizat și a determinat ca fiind temei legal de înregistrare a dreptului de proprietate al reclamantei Olga Boclinca asupra bunului imobil - apartamentul nr. XXX, etaj 8, bloc 3, cu suprafața totală de

42 m², din cadrul complexului locativ, situat în mun. XXXXXX, str. XXXXXX.

10. La 26 noiembrie 2021, S.R.L. „Glorinal”, în proces de insolabilitate, a depus apel, completat la 01 iunie 2022 împotriva hotărârii din 29 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi decizii privind respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Olga Boclinca (f.d.91-95; 106-109).

11. La 02 iunie 2022, IP „Agenția Servicii Publice” a depus apel incident împotriva hotărârii din 29 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, solicitând casarea acesteia în partea în care s-a dispus notarea contractului de investiții nr.93 C/O din 05 februarie 2011 în Registrul bunurilor imobile deținut de Agenția Servicii Publice (f.d.111-112).

12. Prin încheierea din 09 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a restituit IP „Agenția Servicii Publice” cererea de apel incident declarată împotriva hotărârii din 29 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, ca fiind depusă după expirarea termenului stabilit de instanța judecătorească (f.d.115-117).

13. Prin decizia din 20 iulie 2022 a Curții Supreme de Justiție, s-a respins recursul declarat de IP „Agenția Servicii Publice” și s-a menținut încheierea din 09 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.138-143).

14. Prin decizia din 24 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, corectată prin încheierea din 29 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de S.R.L. „Glorinal”, în proces de insolabilitate, s-a casat hotărârea din 29 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care s-a respins, ca fiind nefondată, cererea de chemare în judecată înaintată de Olga Boclinca (f.d.154-158).

15. Pentru a decide astfel, instanța de apel a apreciat ca fiind eronată concluzia instanței de fond privind temeinicia acțiunii, deoarece S.R.L. „Glorinal” nu are obiecții la valabilitatea contractului. Or, în cadrul procesului de insolabilitate față de S.R.L. „Glorinal”, conform tabelului definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului insolubil S.R.L. „Glorinal”, creditorul Olga Boclinca a fost validat cu suma de 26350 de euro, adică, administratorul insolabilității a recunoscut valabilitatea contractului de investiții în construcție nr. 93-C/O din 05 februarie 2011.

16. La fel, invocând prevederile art. 26 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, instanța de apel a reținut că, Olga Boclinca nu a demonstrat eschivarea S.R.L. „Glorinal” de la autentificarea

notarială și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului vizat. Mai mult, a accentuat că, S.R.L. „Glorinal” nici nu contestă valabilitatea acestuia, Olga Boclinca fiind admisă și recunoscută în calitate de creditor a societății în cadrul procedurii de insolvabilitate anume în temeiul contractului respectiv. În situația descrisă, deoarece nimeni nu a pus la îndoială și nu a ridicat problema valabilității contractului de investiții în construcție nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, semnat de părțile litigante, lipsesc temeiuri de intervenire a instanței de judecată, pentru a recunoaște sau constata valabilitatea acestuia.

17. Totodată, un membru al completului de judecată a întocmit o opinie separată, motivând că, soluția instanței de apel în actuala cauză, prin admiterea apelului S.R.L. „Glorinal” cu casarea hotărârii din 29 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, ca fiind neîntemeiată, este una greșită, fiind în contradicție cu situația de fapt descrisă și cu cadrul legal pertinent, aplicabil situației, cererea de apel urmând a fi admisă, cu casarea hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei spre rejudecare, în aceeași instanță, dar în alt complet de judecată, la rejudecare cu atragerea în proces a tuturor părților interesate, pentru a le acorda posibilitatea apărării reale, efective și eficiente a drepturilor și intereselor lezate.

18. Potrivit datelor prezentate de intervenientul accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, inclusiv în referință, aspra bunului imobil au fost instituite interdicții și sechestre și de alte persoane/creditori, care, însă, nu au fost atrași în proces (f.d. 112 verso).

19. La 31 martie 2023, prin intermediul poștei electronice, Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghită, a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 24 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe (f.d.167-171).

20. În susținerea recursului, partea recurentă a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, deoarece o consideră neîntemeiată, nefondată și în contradicție cu circumstanțele de fapt.

21. Prin prisma prevederilor art. 432 alin.(2) lit. a), c), d) din Codul de procedură civilă, recurenta a pretins încălcarea normelor de drept material, prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată, interpretarea în mod eronat a legii, aplicarea în mod eronat a analogiei legii sau analogiei dreptului, iar în temeiul art. 432 alin.(3) lit.d) din Codul de procedură civilă, instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

22. De asemenea, recurenta a susținut că instanța de apel greșit a concluzionat precum că între părți nu există un litigiu, deoarece

administratorul Ion Popa ar fi recunoscut valabilitatea contractului de investiții în construcție, prin includerea sumei de 26350 de euro (sumă achitată pentru imobil) în tabelul definitiv al creanțelor. Or, concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele de fapt. Aceasta deoarece, urmare a depunerii cererii la 28 februarie 2020, în instanța de insolvență, cu privire la repunerea în termen și validarea și includerea în tabelul definitiv al creanțelor față de S.R.L. „Glorinal”, a sumei de 26350 de euro, cu titlu de creanță garantată, prin încheierea din 29 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a fost repusă în termen. Ulterior, administratorul insolvenței S.R.L. „Glorinal”, Ion Popa, în tabelul rectificat, depus în instanța de insolvență, creanța sa, în valoare de 26350 de euro, a inclus-o drept creanță chirografară de rangul V, fiind motivată prin faptul că, contractul de investiții în construcție nr. 93-C/O din 05 februarie 2011 nu are forma legală (autentică). Astfel, a contestat acțiunile administratorului și a solicitat instanței validarea și includerea în tabelul definitiv al creanțelor, creanța în sumă totală de 26350 de euro, cu titlu de creanță garantată. La ziua depunerii recursului, contestația asupra tabelului nu a fost examinată.

23. Cu referire la noțiunile date conform Legii insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012 de creditori chirografari (rangul V) și de creditori garantați, precum și în virtutea prevederilor art. 50 alin. (3) lit. c) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, creditori garantați sunt persoanele creanța cărora rezultă din contracte de investiții.

24. Recurenta, a opinat că, dacă administratorul ar fi recunoscut valabilitatea contractului de investiții în construcție, așa cum a concluzionat instanța de apel, atunci ar fi inclus creanța în tabelul de creanțe, drept creanță garantată și nu creanță chirografară de rangul V.

25. Contractul de investiții are la bază contractul de antrepriză, reglementat de art.1352-1374 din Codul civil și este translativ de proprietate, iar acest fapt implică nemijlocit necesitatea respectării prevederilor art.323 din Codul civil. Obligativitatea de autentificare notarială nu este doar o obligație ce trebuie expres prevăzută în contract, această obligație este una legală cu caracter imperativ. Legea nu permite abaterea de la acesta normă. Contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității. Legea civilă prevede că, dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil, dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic, fapt stipulat de art. 324 din Codul civil.

26. Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghiu a susținut că și-a onorat obligațiunile contractuale, a achitat prețul contractului, iar gradul de finisare a blocului este de aproximativ 95%. Respectiv, cele menționate îi acordă dreptul deplin de a solicita instanței de judecată recunoașterea valabilității contractului de investiții încheiat cu pârâta-intimată.

27. Prin prisma prevederilor art. 775 din Codul civil, recurenta a susținut că, și-a îndeplinit cu bună-credință obligațiunile contractuale privind achitarea prețului în termenii stabiliți și conform graficului de achitări și a mizat pe buna-credință a pârâtei, însă aceasta a dat dovadă de lipsă de profesionalism în raporturile contractuale, și nu a comunicat despre necesitatea respectării formei autentice a contractului de investiții în construcția bunurilor imobile. Diligența profesională este factorul cheie care permite desfășurarea raporturilor contractuale în condiții legale. Situația care s-a creat, denotă în mod clar, lipsa de profesionalism al intimatului, intențiile meschine și clandestine, culpabile, care au drept scop îmbogățirea fără justă cauză pe seama sa, care prin muncă grea a dobândit resursele financiare necesare pentru a-și procura propriul spațiu locativ. Obligativitatea înregistrării contractului de investiții de către antreprenor/intimat a servit pentru ea drept garanție a investițiilor efectuate și posibilitatea dobândirii în condițiile legi a dreptului de proprietate. Raporturile juridice contractuale presupun îndeplinirea drepturilor și obligațiilor fără vicii de ordin juridic sau material. Din speță rezultă că raporturile contractuale sunt afectate de vicii de ordin juridic, care se materializează în neautentificarea notarială și neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile, din culpa intimatei. Inacțiunile intimatei aduc în mod direct atingere dreptului de proprietate, drept ce este protejat nu doar de norme naționale, cum ar fi art.46 din Constituția Republicii Moldova și art.501 din Codul civil, dar și de normele internaționale ale CEDO, legislației în evoluție a CEDO și Protocolul nr. 1 la CEDO, care garantează dreptul la proprietate. Drept urmare, nu putea îndeplini toate condițiile privind notarea contractelor unilateral, fără participarea nemijlocită a pârâtei, care se ocupa de construcția bunului imobil.

28. De asemenea, și autentificarea notarială a contractelor investiționale nu este posibilă fără participarea pârâtei, care fiind în stare de insolvabilitate, nu este în starea de a o face. Recunoașterea valabilității contractului de investiții în construcție ar permite includerea creanței în valoare de 26350 de euro în tabelul creanțelor S.R.L. „Glorinal” drept creanță garantată, ce ulterior i-ar permite să își primească bunul pentru care a achitat. Dacă actul juridic ce urma să fie înregistrat este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanța de judecată, la cererea

părții interesate, este în drept să dispună prin hotărâre înregistrarea actului juridic.

29. Recurenta a opinat că, instanța de apel greșit a refuzat aplicarea prevederilor art. 324, 326 din Codul civil și a casat hotărârea instanței de fond, respingând cererea de chemare în judecată.

30. Prin referința depusă la 20 iulie 2023, S.R.L. „Glorinal”, în procedură de restructurare a solicitat declararea inadmisibilă a cererii de recurs depuse de Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghiuță.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

31. Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

32. În conformitate cu prevederile art. XI alin. (1) și (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, art. V, pct.1–9, pct.11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

33. Respectiv, recursul declarat de Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghiuță, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023 și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii acestuia. Totodată, având în vedere că legea procedural civilă, care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare, nu are putere retroactivă recursul se va examina conform procedurii de judecare a recursului în vigoare la data depunerii acestuia, deoarece după sensul său norma referitoare la temeiuri cuprinde și procedura, or, temeiurile nu pot fi separate de procedura de examinare și soluționare, ele fiind un tot întreg organic.

Astfel, la momentul examinării prezentului recurs, prevederile legale relevante aveau următorul conținut:

34. Art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

35. Art. 431 alin. (1)-(4) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

36. Art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept:

f) să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe;”

37. Art. 432 alin. (1) și (2) lit. a)-d) al Codului de procedură civilă (în vigoare la momentul depunerii recursului):

„(1) Părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronată în cazul în care instanța judecătorească:

a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;

b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;

b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;

c) a interpretat în mod eronată legea;

d) a aplicat în mod eronată analogia legii sau analogia dreptului.”

38. Art. 239 din Codul de procedură civilă:

„Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată”.

39. Art. 373 alin. (1) și (2) și (5) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

(2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

(5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.”

40. Art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.”

41. Art. 8 alin. (1), (2) lit. a), c) și h) din Cod civil (în vigoare la data producerii faptului juridic):

„(1) Drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

(2) Drepturile și obligațiile civile apar:

a) din contracte și din alte acte juridice;

c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi și obligații;

h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.”

42. Art. 9 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data producerii faptului juridic):

„(1) 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. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.”

43. Art. 10 alin. (1) al Codului civil (în vigoare la data producerii faptului juridic):

„(1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.”

44. Art. 11 lit.a) și l) al Codului civil (în vigoare la data producerii faptului juridic):

„Apărarea dreptului civil se face prin:

a) recunoașterea dreptului;

l) alte căi prevăzute de lege.”

45. Art. 195 din Codul civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019):

„Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.”

46. Art. 199 alin. (1)-(2) din Codul civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019):

„(1) Consimțămînt este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

(2) Consimțămîntul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernămînt, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.”

47. Art. 666 alin. (1) din Codul civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019):

„(1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.”

48. Art. 679 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„(1) Contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale.”

49. Art. 512 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„(1) 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.”

50. Art. 514 din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.”

51. Art. 572 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

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

52. Art. 212 lit. a) și b) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„Forma autentică a actului juridic este obligatorie:

a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege;

b) în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.”

53. Art. 213 alin. (2) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„(2) Dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.”

54. Art. 214 alin.(1) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019):

„(1) Actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.”

55. Art. 26 alin.(1)-(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998:

„(1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege.

(2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de

către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.”

56. Art. 40⁶ alin.(1)-(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998:

„(1) Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

(2) Este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăți prevăzute de contractele menționate la alin. (1) înainte de înregistrarea contractelor respective.

(3) Pentru înregistrarea contractelor menționate la alin.(1), partea ce asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului destinat construcției, dacă acest drept nu este înregistrat, precum și să prezinte oficiului cadastral teritorial autorizațiile necesare pentru construcție, proiectul construcției, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor și a încăperilor nelocuibile.

(4) După recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor menționate la alin. (1) se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare-primire, semnat între părți.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

57. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghită s-a conformat prevederilor art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă și a depus în termen recursul la 31 martie 2023. Or, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 24 noiembrie 2022 și expediată în adresa reprezentatului recurenteii, avocatului Oleg Gheorghită, prin e-mail, la 01 februarie 2023, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică, anexat la dosar (f.d.163).

58. Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și referința depusă de S.R.L. „Glorinal”, în procedură de restructurare, în coroborare cu normele de drept aplicabile speței, în special a art. 445 alin. (1) lit. f), art. 432 alin. (1), (2) lit. a)-d) din Codul de procedură civilă, enunțate la pct.36-37, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghită, de a casa decizia din 24 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și de a menține hotărârea din 29 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din motivele ce succed.

59. Din criticile aduse în recursul formulat, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție identifică, în esență, dezacordul recurenteii Olga

Boclinca cu decizia instanței de apel, prin prisma art. 432 alin. (2) din Codul de procedură civilă, în partea aplicării normelor de drept material în coroborare cu circumstanțele cauzei și emiterea soluției de către instanța ierarhic inferioară, insistând la soluționarea acestui aspect, prin menținerea hotărârii primei instanțe.

60. Reiterând esența litigiului, circumstanțele speței, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, prin cererea de chemare în judecată înaintată, Olga Boclinca a solicitat, recunoașterea valabilității contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, încheiat cu S.R.L. „Glorinal” și dispunerea notării contractului menționat în Registrul bunurilor imobile (f.d.3-8).

61. Materialele cauzei atestă că, prin contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, încheiat între S.R.L. „Glorinal”, în calitate de executor și Olga Boclinca, în calitate de beneficiar, executorul s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să îi transmită dreptul de proprietate asupra bunului imobil, ap. XXX, et.8, bl.3 din str. XXXXXX, mun. XXXXXX, conform anexei nr. 1 și proiectului, iar beneficiarul să achite construirea imobilului, conform anexei nr. 2 și să primească imobilul în proprietate (f.d.10-14).

62. Potrivit pct.4.1 și 4.4 din contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, prezentul contract, în conformitate cu prevederile art. 40⁶ alin.(1)-(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, va fi autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Prin semnarea prezentului contract, clientul împuternicește compania de al reprezenta în fața Oficiului Cadastral Teritorial în scopul înregistrării contractului în virtutea prevederilor art. 40⁶ alin.(1)-(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

63. Conform Anexei nr. 1 la contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, executorul și-a asumat obligația să transmită în proprietate apartamentul nr. XXX, cu suprafața de 42 m² din str. XXXXXX, mun. XXXXXX (f.d.15-verso).

64. Potrivit Anexei nr. 2 la contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, părțile au stabilit că costul total al imobilului, indicat în Anexa nr. 1, constituie 29400 de euro și urma a fi achitat în V etape (f.d.16).

65. De altfel, materialele cauzei, și anume chitanțele și calculul eliberat de contabilitatea S.R.L. „Glorinal”, anexate la cererea de chemare în judecată, atestă că în temeiul contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, Olga Boclinca a achitat din prețul contractului, suma de 26350 de euro (f.d.15, 17).

66. Prin hotărârea din 28 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, s-a constatat insolvabilitatea debitorului și s-a intentat proces de insolvabilitate față de S.R.L. „Glorinal” (f.d.46-47).

67. La 28 februarie 2020, Olga Boclinca a depus cerere de admitere a creanțelor, solicitând repunerea în termen, validarea și includerea în tabelul definitiv al creanțelor, prezentat de administratorul procedurii de insolvabilitate a creanței sale față de S.R.L. „Glorinal” în sumă totală de 26350 de euro (f.d.49-51).

68. La 04 martie 2020, Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghită, a depus prezenta cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Glorinal”, în proces de insolvabilitate, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice” și B.C. „Moldova-Agroindbank” S.A., cu privire la recunoașterea valabilității contractului privind investirea în construcția unui imobil, dispunerea notării contractului menționat în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

69. Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii pe care a admis-o integral (a se vedea pct.8-9).

70. Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 24 noiembrie 2022, a conchis netemeinicia cererii de chemare în judecată depusă de Olga Boclinca, motiv pentru care a admis cererea de apel declarată de S.R.L. „Glorinal”, în proces de insolvabilitate, a casat hotărârea din 29 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și a adoptat o nouă hotărâre de respingere a acțiunii (a se vedea pct.14-17).

71. Judecând cauza în ordine de recurs, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că soluția instanței de apel este greșită, pe când concluzia primei instanțe despre necesitatea admiterii cererii de chemare în judecată a Olgăi Boclinca este justă, având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită.

72. În susținerea concluziei enunțate, instanța de recurs, reieșind din materialele cauzei raportate la dispozițiile art. 40⁶ alin.(1)-(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, art. 212, 213 alin. (2), art. 214 alin.(1) ale Codului civil (în redacția de până la 01 martie 2019), conchide că instanța de fond just a admis acțiunea înaintată de Olga Boclinca și a recunoscut valabilitatea contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, încheiat între S.R.L. „Glorinal”, în calitate de executor și Olga Boclinca, în calitate de beneficiar, și anume a ap. XXX, et.8, bl.3 din str. XXXXXX, mun. XXXXXX.

73. Or, Olga Boclinca în calitate de beneficiar și-a onorat întocmai obligațiunile ce reies din contractul privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, iar S.R.L. „Glorinal” până în prezent nu a asigurat respectarea procedurii de autentificare notarială a acestuia, cu transmiterea ulterioară a bunului imobil construit din capitalul investitorului în proprietatea lui privată (a se vedea pct.64-67).

74. Subsecvent, prin prisma dispozițiilor art. 26 alin.(1)-(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție desconsideră, afirmațiile S.R.L. „Glorinal”, reținute de instanța de apel în motivarea soluției adoptate prin decizia din 24 noiembrie 2022, care face obiectul prezentului recurs că obligația de autentificare notarială a Contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011 este opozabilă ambelor părți. Or, din coroborarea prevederilor art. 40⁶ și art. 26 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, obligația înregistrării contractului de investiție îi revine uneia dintre părți, și anume părții care asigură construcția bunului imobil, la caz, S.R.L. „Glorinal”. Respectiv, cererea de înregistrare urma a fi depusă de către o singură parte, și anume de S.R.L. „Glorinal”. Iar, pentru înregistrarea contractului de investiție de către una dintre părți, art. 26 alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, instituie forma autentică a contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 93-C/O din 05 februarie 2011, necesară pentru înregistrarea acestui contract.

75. De altfel, instanța de recurs apreciază ca fiind irelevante și respinge afirmațiile intimetei, reținute de instanța de apel că cerința cu privire la valabilitatea contractului este neîntemeiată, deoarece S.R.L. „Glorinal” nu are obiecții la valabilitatea contractului. Or, având în vedere că până la moment dreptul de proprietate al recurentei nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, impune necesitatea admiterii acțiunii în vedere protejării dreptului de proprietate al Olgăi Boclinca asupra ap. XXX, et.8, bl.3 din str. XXXXXX, mun. XXXXXX. Astfel, Olga Boclinca dispune de dreptul de a primi bunul imobil pe care l-a achitat, iar S.R.L. „Glorinal” urmează să-i transmită în proprietate acest bun potrivit obligațiilor asumate.

76. De asemenea, Olgăi Boclinca nu-i poate fi imputată o oarecare pasivitate în acțiunile sale, în circumstanțele în care până la moment S.R.L. „Glorinal” se face vinovat de faptul că nu și-a executat obligațiile asumate de a construi și transmite în proprietatea reclamantei-recurente imobilul procurat, în termenele prevăzute de contract.

77. Altfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel nu a dat apreciere tuturor circumstanțelor cauzei.

Totodată, concluziile instanței de apel, formulate în decizia supusă recursului, sunt neîntemeiate și contravin circumstanțelor cauzei, iar normele aplicabile prezentei spețe au fost interpretate greșit de către aceasta.

78. De altfel, relevând dispozițiile art.83 alin.(1), art.85 alin.(1) lit.a), art. 98 alin.(1) din Codul de procedură civilă, și având în vedere temeinicia acțiunii înaintate de Olga Boclinca, care a fost admisă integral, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție punctează că instanța de fond întemeiată a încasat de la S.R.L. „Glorinal” în proces de insolvență în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 100 de lei.

79. Prin urmare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiat argumentul recurenteii că instanța de apel a emis decizia contestată cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

80. Așadar, având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia din 24 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și de a menține hotărârea din 29 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

81. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. f), alin. (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de Olga Boclinca, reprezentată de avocatul Oleg Gheorghită.

Casează integral decizia din 24 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și menține hotărârea din 29 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, adoptată în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Olga Boclinca împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal”, în proces de insolvență, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Banca Comercială „Moldova Agroindbank” Societate pe Acțiuni cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Ion Malanciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă