

ÎNCHEIERE

23 aprilie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Vera Macinskaia

Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Arhimanagement” și Societatea cu Răspundere Limitată „Euro Mansarde”

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Nataliei Lozan și Sergiu Lozan împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Arhimanagement” și Societății cu Răspundere Limitată „Euro Mansarde” cu privire la declararea nulă a clauzei contractuale și încasarea sumei

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 decembrie 2013, prin care au fost respinse apelurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Arhimanagement” și Societatea cu Răspundere Limitată „Euro Mansarde” și menținută hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 29 noiembrie 2012 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013, prin care acțiunea a fost admisă

constată:

La 05 octombrie 2012, Natalia Lozan și Sergiu Lozan au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” cu privire la declararea nulă a clauzei contractuale și încasarea sumei.

În motivarea acțiunii au indicat că la 08 iulie 2011 între Natalia Lozan și SRL „Arhimanagement”, reprezentat de SRL „Euro Mansarde” în persoana administratorului Vasile Munteanu, a fost încheiat contractul nr. EM-08/07-05 privind investiția în construcția spațiului locativ, obiectul căruia fiind apartamentul tip mansardă, amplasat pe bd. Traian, blocul nr. 7/1 etajul 6, cu o suprafață de 57,65 m², cu prețul de vânzare 40300 EURO.

Menționează că urmare a raportului juridic menționat în conformitate cu pct. 5.2.3. din contract, la 15 mai 2012 SRL „Arhimanagement”, reprezentat de administratorul Adrian Marciuc pe de o parte și de Natalia Lozan pe de altă parte, a fost semnat actul nr. 9 de predare-primire în proprietate a apartamentului nr. 45M din blocul locativ de pe bd. Traian 7/1, nr. cadastral 0100112.158.01.109 cu suprafața de 54,1 m², în baza căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra locuinței (proprietari Natalia Lozan și Sergiu Lozan). Prin semnarea actului de predare-primire

nr. 9, pârâtul a recunoscut faptul că angajându-se prin contract de a transmite suprafața de 57,65 m², însă a transmis doar 54,1 m² (mai puțin cu 3,55 m²).

Afirmă că pârâtul înregistrând proiectul apartamentului la ÎS „Cadastru” la 27 mai 2011, l-a înregistrat cu suprafața totală de 57,1 m² (conform anexei), iar la 08 iulie 2011, a semnat contractul de investiții cu indicarea în el a suprafeței de vânzare de 57,65 m² (cu 0,55 m² mai puțin).

Mai indică că la 31 iulie 2012 s-a adresat SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” cu cerere prealabilă. Astfel, conform răspunsului SRL „Euro Mansarde”, diferența de suprafață rezidă din calcularea ei de 57,65 m² conform pct. 1.1.6. din contract (care stabilește că în cazul aplicării de către Oficiul Cadastral Teritorial a cărorva coeficienți de calculare a suprafeței, suprafața de bază pentru efectuarea decontărilor între părți este suprafața totală de vânzare fără aplicarea coeficienților respectivi), iar calcularea suprafeței de 54,1 m² (suprafața conform actului de predare-primire nr. 9 de predare-primire în proprietate a apartamentului nr. 45M) este cu aplicarea coeficienților ÎS „Cadastru”.

Consideră că pârâtul prin pct. 1.1.6. din contract, a încercat să justifice îmbogățirea neîntemeiată, deoarece norma imperativă stabilită în Anexa nr. 2 obligatorie din СНиП 2.08.01-89, aprobat prin ordinul Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului nr. 40 din 02 august 2008 stabilește procedura obligatorie de calculare a suprafețelor apartamentelor (suprafața de 54,1 m² este stabilită conform acestor norme).

Susține că clauza stabilită în pct. 1.1.6. din contract contravine normei imperative și respectiv este nulă.

Mai indică că conform punctului 4.6. din contract, la apariția unor divergențe între părți privind suprafața totală de facto (care este de 54,1 m² conform actului nr. 9 de predare-primire în proprietate a apartamentului) și suprafața totală de vânzare a apartamentului (conform pct. pct. 1.1.6. și 1.1.3. din contract este de 57,65 m²) cu mai mult de 1 metru pătrat, suprafața totală de vânzare a apartamentului, indicată în pct. 1.1.3. din contract se supune corectării proporțional cu abaterile constatate.

Menționează că Nataliei Lozan urmează să i se transmită suprafața de 57,65 m², pe când i s-a transmis de facto, conform actului nr. 9 doar 54,1 m².

De asemenea, afirmă că reieșind din prevederile contractului, SRL „Arhimanagement” este obligată să restituie Nataliei Lozan și lui Sergiu Lozan diferența de preț reieșind din suprafața promisă și suprafața transmisă de fapt conform calculelor: 40300 EURO (prețul achitat pentru apartament) ÷ 57,65 m² (suprafața apartamentului conform contractului) = 699 EURO (costul unui metru pătrat); 57,65 m² (suprafața apartamentului conform contractului) – 54,1 m² (suprafața apartamentului conform actului nr. 9 de predare-primire în proprietate a apartamentului) = 3,55 m² (suprafața pentru care urmează efectuarea recalculului) x 699 EURO (costul unui metru pătrat) = 2481,45 EURO (suma care urmează a fi restituită investitorului).

Solicită declararea nulă a clauzei contractuale stabilită în pct. 1.1.6. din contractul nr. EM-08/07-05 din 08 iulie 2011 privind investiția în construcția spațiului locativ, încasarea în mod solidar de la pârâți a sumei de 2481,45 EURO ce reprezintă diferența de preț a spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 29 noiembrie 2012 a fost admisă acțiunea și încasat în mod solidar de la SRL „Arhimanagement” și SRL

„Euro Mansarde” în beneficiul Nataliei Lozan și Sergiu Lozan suma de 2481,45 EURO, taxa de stat în mărime de 1200 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 8000 lei.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 18 iunie 2013 a fost respins demersul avocatului Dorel Rusu, reprezentant al SRL „Arhimanagement” privind dispunerea efectuării expertizei asupra apartamentului nr. 45M din bd. Traian 7/1 mun. Chișinău.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 18 iunie 2013 pricina a fost ridicată de la examinare în ordine de apel și expediată la Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău pentru examinarea pretenției privind declararea nulității clauzei contractuale prevăzută la pct. 1.1.6. din contractul nr. EM-08/07-05 din 08 iulie 2011 privind investiția în construcția spațiului locativ.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 02 octombrie 2013 a fost respinsă cererea reprezentantului SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” de recuzare a judecătorului Elena Cobzac.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 03 octombrie 2013 a fost admis capătul de cerere înaintat de Natalia Lozan și Sergiu Lozan împotriva SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” privind declararea nulității clauzei contractuale prevăzută la pct. 1.1.6. din contractul nr. EM-08/07-05 din 08 iulie 2011 privind investiția în construcția spațiului locativ, fiind declarată nulă clauza contractuală stabilită în pct. 1.1.6. din contractul nr. EM-08/07-05 din 08 iulie 2011 privind investiția în construcția spațiului locativ, încheiat între Natalia Lozan, Sergiu Lozan și SRL „Arhimanagement”.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2013 a fost respins demersul avocatului Dorel Rusu, reprezentant al SRL „Arhimanagement” privind dispunerea efectuării expertizei pentru constatarea măsurării exacte a apartamentului litigios.

La 05 decembrie 2013, Natalia Lozan și Sergiu Lozan au depus cerere privind încasarea dobânzii de întârziere, solicitând încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 220 EURO și 709,95 lei.

În susținerea pretențiilor menționează că dobânda de întârziere urmează a fi calculată începând cu 29 noiembrie 2012 – data adoptării hotărârii primei instanțe.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 decembrie 2013 au fost respinse apelurile declarate de SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” și menținută hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 29 noiembrie 2012 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 03 octombrie 2013.

La 24 februarie 2014, SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă.

În motivarea recursului au invocat că atât instanța de apel, cât și prima instanță la examinarea pricinii au aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată, au interpretat în mod eronat legea, precum și faptul că pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei.

Consideră că contractele de investiții și investitorii din aceste contracte nu cad sub incidența Legii privind protecția consumatorilor, cum a fost invocat de intimat, iar Legea nr. 256 din 09 decembrie 2011 privind clauzele abuzive în contractele

încheiate cu consumatorii a fost adoptată după semnarea contractului de investiții și nu are efect retroactiv.

Cu referire la prevederile art. 774 Cod civil, menționează că acestea reglementează contractele de vânzare-cumpărare și relațiile între vânzător și cumpărător și nicidecum nu pot fi asimilate contractelor de investiție.

De asemenea a menționat că la 18 iunie 2013, completul Curții de apel Chișinău, fără a se retrage în camera de deliberare, a dispus expedierea pricinii la prima instanță pentru examinarea unui capăt de cerere din cererea de chemare în judecată în ordinea stabilită de art. 250 CPC. Pentru emiterea hotărârii suplimentare, cauza a fost repartizată judecătorului Elena Cobzac. Conform încheierii din 11 septembrie 2012, judecătorul Elena Cobzac a acceptat cererea de chemare în judecată.

Consideră că fără a fi examinată în ședința de judecată, instanța deja s-a expus referitor la capătul de cerere respectiv. Întrucât cauza a fost repartizată altui complet de judecată pentru emiterea unei hotărâri suplimentare, la 02 octombrie 2013 au depus cerere de recuzare, care a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cauza a fost restituită judecătorului Elena Cobzac spre judecare.

Afirmă că la încheierea contractului litigios, părțile conducându-se de principiul libertății contractuale, și-au dat consimțământul referitor la clauzele contractuale, inclusiv asupra prevederilor pct. pct. 1.1.3. și 1.1.6. din contract. Din aceste considerente, nu poate fi reținut argumentul instanțelor judecătorești precum că contractul este unul tip. Astfel, instanțele nu trebuiau să aplice prevederile art. art. 220 și 716 Cod civil.

Consideră că conform art. 712 al. (2) Cod civil, nu există clauze contractuale standard în măsura în care condițiile contractului au fost negociate în particular între părți.

Mai indică că instanța de apel nu s-a pronunțat asupra faptului că dispozitivul hotărârii primei instanțe din 29 noiembrie 2012 și dispozitivul hotărârii suplimentare din 03 octombrie 2013 contravine părții motivate a hotărârii din 29 noiembrie 2012. Astfel, în partea motivată a hotărârii din 29 noiembrie 2012, instanța a ajuns la concluzia de a anula pct. 4.4 din contractul litigios, fără a preciza acest fapt și în dispozitiv. În motivarea hotărârii suplimentare din 03 octombrie 2013, prima instanță a constatat că instanța a omis să se expună privitor la capătul de cerere privind declararea nulității clauzei contractuale stabilită în pct. 1.1.6. din contract. Mai mult ca atât, din partea motivată a hotărârii, rezultă că instanța de judecată a ajuns la concluzia declarării nulității pct. 1.1.6. din contractul litigios. Astfel, în dispozitivul hotărârii suplimentare din 03 octombrie 2013 s-a anulat pct. 1.1.6. din contract, fără a fi constatat nulitatea acestuia în hotărârea primei instanțe din 29 noiembrie 2012.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 23 ianuarie 2014, fapt confirmat prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 168).

La caz se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel din 19 decembrie 2013, la 24 februarie 2014, în termen.

Prin referința depusă la 16 aprilie 2014, intimații Natalia Lozan și Sergiu Lozan au solicitat respingerea recursului înaintat de SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” și menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie 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.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

De altfel, nici argumentul recurențelor precum că la emiterea hotărârii suplimentare a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 03 octombrie 2013 a participat un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea pricinii, considerând că hotărârea suplimentară poate fi emisă doar de către completul care a examinat pricina în fond, nu poate fi reținut.

Aceasta deoarece din conținutul părții motivate a hotărârii din 29 noiembrie 2012 este evident că prima instanță s-a expus și în privința temeiniciei cerinței cu privire la nulitatea pct. 4.6 din contractul nr. EM-08/07-05 din 08 iulie 2011, însă a omis de a indica concluzia dată în dispozitivul hotărârii, omisiune, care, prin prisma art. 250 CPC, poate fi corectată prin adoptarea unei hotărâri suplimentare.

Iar în interpretarea corectă a normei enunțate hotărârea suplimentară se emite de către instanța care a examinat fondul pricinii și nu în mod obligatoriu de către completul, care a judecat cauza în fond.

Astfel fiind, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Arhimanagement” și SRL „Euro Mansarde” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

dispune:

Recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Arhimanagement” și Societatea cu Răspundere Limitată „Euro Mansarde” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Vera Macinskaia

Dumitru Mardari