

## Curtea de Apel Chişinău

Prima instanţă: Judecătoria Buiucani, mun. Chişinău (jud. G. Moscalciuc)

Dosarul nr. 2a-1426/2014

### DECIZIE

08 mai 2014

mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ

Instanţa compusă din :

Preşedintele şedinţei	Gavriliţa Ana
Judecător	Ala Nogai
Judecător	Anatolie Doga
Grefier	Alexandrina Sacaliuc

Examinând, în şedinţa publică apelul declarat de SRL "Rolina-Grup", împotriva hotărârii Judecătoria Rîşcani, mun. Chişinău din 30 septembrie 2013, adoptate în cauza civilă la cererea înaintată de, Gorea Silvia împotriva SRL „Rolina-Grup” privind recunoaşterea valabilităţii contractului, recunoaşterea dreptului de proprietate, încasarea prejudiciului moral, încasarea cheltuielilor de judecată

#### **a c o n s t a t a t :**

#### **Pretenţiile reclamantului:**

1. La 01.06.2011, reclamanta Gorea Silvia a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Rolina-Grup”, solicitând: declararea valabilităţii contrarului de investire nr.46 din 09.12.2009, recunoaşterea dreptului de proprietate asupra apartamentului rx61 din str. Iazului 19, mun. Chişinău cu nr. cadastral 10040401601061, dispunerea radierii din registre bunurilor imobile a înregistrării din 26.01.2011 asupra bunului imobil cu nr. cadastral 010040401601061, încasarea prejudiciului moral în mărime de 50 mii lei, încasarea cheltuielilor de judecată şi taxa de stat.
2. În motivarea acţiunii sale, reclamantul a invocat, că la data de 09 decembrie 2009 a încheiat cu SRL "Rolina-Grup" contractul de investitori nr.46. f.d.5-9, privind construcţia spaţiului locativ. Conform prevederilor p.1.1 al contractului, reclamatul şi-a asumat angajamentul să construiască din contul investiţiilor beneficiarilor şi să predea în proprietate bunul imobil construit în primul semestru al anului 2010. Conform prevederilor p.1.2 al contractului, a fost comandat imobil în str. Iazului 19, mun. Chişinău, mansarda cu suprafaţa de 50 m.p., identificat cu nr.2. Conform p.2.1 al contractului, costul apartamentului a fost stabilit în sumă de 21 250 euro, ceea ce constituie 425 euro pentru un m.p.. Preţul apartamentului integral a fost achitat la data de 09.12.2009. Conform capitolului V al contractului s-au stabilit următoarele clauzele contractuale: - beneficiarul obţine dreptul asupra apartamentului comandat numai după achitarea integrală a apartamentului; - darea în exploatare se efectuează în baza actelor de primire-predare semnate de părţile contractante; - după finalizarea lucrărilor de construcţie, societatea anunţă beneficiarul despre data de primire-predare a imobilului.
3. Conform procesului-verbal de recepţie finală nr.1043 din 28.12.2010, blocul locativ din str. Iazului 19, mun. Chişinău a fost dat în exploatare şi înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 26.01.2011. Apartamentului conform proiectului nou s-a atribuit numărul 61 (f.d.14, 15-260).
4. Pe parcursul lunilor ianuarie - aprilie 2011 s-a adresat verbal către reclamat pentru a perfecta actul de transmite-primire a apartamentului, dar a primit o amănare pe motiv că casa nu este dată în exploatare.
5. La 06 mai 2011, a trimis o scrisoare recomandată prin care a solicitat eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului nr 61, în termen de 3 zile, dar pînă la momentul înaintării acţiunii nu a primit nici un răspuns. Contractele prin care una dintre părţi se obligă să asigure construcţia unuia sau mai multor apartamente şi să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parţial preţul imobilului anterior predării acestuia, se autentifică notarii, şi se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancţiunea nulităţii. După recepţia construcţiei, dreptul de proprietate asupra apartamentului, care face obiectul contractelor de investiţie se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte şi al actului de predare-primire, semnat între părţi. Astfel, reclamatul refuză autentificarea contractului de investiţii şi eliberarea actului de transmitere-primire. În calitate de parte contractată a executat obligaţiile contractuale complet, iar reclamatul se eschivează de la autentificarea notarială a contractului.

### **Poziția instanței de fond:**

6. Prin hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 30 septembrie 2013, pretențiile invocate în acțiune au fost admise parțial și anume s-a hotărât: - se recunoaște valabilitatea contractului de investire nr.46 din 09 decembrie 2009, încheiat între reclamanta Gorea Sofia și pîrîtul SRL „Rolina-Grup”; - se recunoaște dreptul de proprietate a reclamantei Gorea Sofia asupra apartamentului nr.61 din str. Iazului, 19 mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100404.016.01.061; - se încasează de la pîrîtul SRL „Rolina-Grup” în beneficiul reclamantei Gorea Sofia suma de 9 353 (nouă mii trei sute cinzeci și trei) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată; - se încasează de la pîrîtul SRL „Rolina-Grup” în beneficiul statului suma de 10 873 (zece mii opt sute șaptezeci și trei) lei 50 bani, cu titlu de taxă de stat. În rest cerințele din cererea de chemare în judecată se resping, ca fiind neîntemeiate.

### **Solicitarea apelantului:**

7. La 29.10.2013, apelantul SRL „Rolina-Grup” a declarat apel împotriva hotărîrii Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 30 septembrie 2013, solicitînd casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărîri prin care cererea de chemare în judecată a lui Gorea Sofia împotriva SRL „Rolina-Grup” să fie respinsă ca nefondată.

### **Argumentele părților:**

8. În motivarea apelului, apelantul SRL „Rolina-Grup” a invocat că, hotărîrea primei instanțe este una ilegală și abuzivă din următoarele considerente: Intimatul-Reclamant Gorea Sofia nu a adus la cunoștința instanței situația existentă în fapt, deturînd în folos personal obiectul de fapt al litigiului, anume prin aceea că Domnia sa locuiește din momentul dării în exploatare a locuinței însă refuză să achite suma integrală a costului apartamentului care este cu 11 m.p. mai decît suma achitată și deci intimatul a achitat suma de 21 250 Euro, prețul unui m.p. conform contractului este de 425 Euro, ceia ce constituie suma pentru 50 m.p. însă la momentul dării în exploatare a casei de locuit, apartamentul avea suprafața de 61 m.p. conform Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile (f.d. nr 14). Consideră apelantul că instanța de fond nu a dat o apreciere corectă prevederilor 5.2. din contract și anume că beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului comandat numai după achitarea integrală a apartamentului, de la ceia ce Gorea Sofia se eschivează.

9. La fel apelantul menționează că, instanța de fond a încălcat flagrant principiul echității deoarece intimatul locuiește în apartamentul aflat în litigiu, ceia ce și dovedește buna credință în exercitarea prevederilor contractuale ale apelantului și rea-credința pîrîtului deoarece nu dorește să achite suma restantă, ba mai mult ascunde intenționat faptul că apartamentul are suprafața mai mare cu 11 m.p. de care se folosește, și în urma intențiilor SRL „Rolina-Grup” de aplanare pe cale amiabilă a litigiului, Gorea Sofia nu recunoaște că are în folosință o suprafața mai mare, însăși în partea redactată a hotărîrii instanța de fond menționează că intimatul poate obține dreptul de proprietate al ap. numai după achitarea integrală a costului apartamentului, dar nu costul sumei indicată în contract.

10. Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, apelantul și în această parte consideră neîntemeiată hotărîrea contestată, deoarece la materialele dosarului nu există un contract de asistență juridică încheiat între avocat și client așa cum prevede legea cu privire la avocatură dar și art. 90 lit. I, CPC, deasemenea fiind încălcată și practica judiciară, hotărîrea plenului curții supreme de justiție a republicii moldova cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației despre încasarea cheltuielilor de judecată.

11. În ședința instanței de apel reprezentantul apelantului SRL „Rolina-Grup” Crețu Adrian a susținut apelul în sensul declarat.

12. Intimatul Gorea Sofia și reprezentantul intimatului Pascal Veronica în ședința instanței de apel au solicitat respingerea apelului și menținerea în vigoare a hotărîrii instanței de fond.

### **Aprecierea instanței de apel :**

13. Analizînd legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate, prin prisma argumentelor motivele invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul de apel consideră apelul drept neîntemeiat și care urmează a fi respins din următoarele motive.

14. Conform art. 385 alin. (1) lit. a) CPC, *”instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărîrea primei instanțe”*.

15. La judecarea apelului Colegiul Civil constată că, judecata de prima instanță corect a aplicat prevederile art. 5 al Codului de Procedură Civilă care statuează că, *”orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, este în drept să se adreseze instanței de judecată, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime”*.

16. Astfel, în baza probelor administrate, Colegiul Civil reține că, la data de 09 decembrie 2009, a fost încheiat contractul de investitori nr.46, privind construcția spațiului locativ, cu SRL „Rolina-Grup”, (f.d.5).

17. În baza contractului nominalizat supra, apelantul/pîrît și-a luat angajamentul să construiască din contul investițiilor beneficiarilor și



să predea în proprietate bunul imobil construit în primul semestru al anului 2010 bunul imobil în str. Iazului 19, mun. Chișinău, mansarda cu suprafața de 50 m.p., identificat cu nr.2.

18. La fel instanța de apel conchide că, costul apartamentului a fost stabilit în sumă de 21 250 euro, ceea ce constituie 420 euro pentru un metru pătrat.

19. Prețul apartamentului integral a fost achitat la data de 09.12.2009, ceea ce se atestă prin chitanța nr.46 la 09.12.2009, f.d.(10), originalul deținându-se la reclamantă.

20. Prim urmare, conform procesului-verbal de recepție finală nr.1043 din 28.12.2010, blocul locativ din str. Iazului 19, mun. Chișinău, a fost dat în exploatare și înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 26.01.2011, f.d.15- 24. Apartamentului intimitei/reclamant i s-a atribuit numărul 61.

21. În conformitate cu art. 40<sup>6</sup> din Legea nr. 1543/1998, în vigoare din 29.07.2008, *"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"*.

22. 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. 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"*.

23. Potrivit materialelor dosarului, Colegiul Civil remarcă că instanța de fond just a constatat că apelantul/pîrît SRL"Rolina Grup" nu a autentificat contractul la notar în modul stabilit de lege și refuză eliberarea actului de transmitere-primire.

24. În calitate de părți contractante intimații/reclamantii au executat obligațiile contractuale complet, iar apelantul/pîrît se eschivează de la obligațiunile asumate prin contractul de investiții nr.46 din 09.12.2009 în partea ce ține de transmiterea apartamentului în proprietate lui Gorea Sofia.

25. Conform art. 290 CC RM, *"dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile sunt supuse înregistrării de stat. Conform art. 320 alin. (2) CC RM, dreptul de proprietate se dobîndește și prin actul juridic"*.

26. Prevederile art. 212 CC RM statuează că, *"forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile stabilite de lege sau prevăzut prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere forma autentică"*.

27. Conform art. 213 CC RM, *"nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. Totodată prevederile alin.2 al articolului menționat stipulează ca, dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere forma autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părților care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el u conține elemente care contravin legii. În cazul acesta nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic"*.

28. Conform pct. 5.2. al contractului, beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului comandat numai după achitarea integrală a apartamentului.

29. Reieșind din înscrisurile anexate la dosar și anume potrivit bonului de plată nr.46 din 09.12.2009, achitarea apartamentului nominalizat supra a fost efectuată integral, astfel, fiind respectate obligațiile contractuale.

30. Conform art. 376 CC RM, *"proprietarul este în drept a-și revendica bunurile aflate în posesia nelegitimă a altuia și să solicite înlăturarea încălcărilor care aduc atingere dreptului de proprietate"*.

31. Prin urmare luînd în considerație cele menționate mai sus, Colegiul califică corectă concluzia primei instanțe cu privire la admiterea cerinței înaintate de reclamanta/intimat privind declararea valabilității contractului de investiții nr. 46 din 09.12.2009 încheiat între Gorea Sofia și SRL"Rolina-Grup" și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 61 amplasat în mun. Chișinău, str. Iazului nr. 19.

32. Concomitent Colegiul consideră justă și întemeiată soluția judecătii de prima instanță cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 9 353 lei și respectiv 10 353, 50 lei.

33. În concluzie, Colegiul Civil consideră, că argumentele invocate în apel au fost obiect de cercetare în ședința primei instanțe și au fost apreciate corect în sensul prevederilor art. 130 din CPC al R. Moldova, iar instanței de apel nu au fost prezentate probe pertinente și admisibile conform cerințelor art. art. 121-122 din CPC al R. Moldova ce ar confirma motivele invocate de SRL"Rolina-Grup".

34. Astfel din considerentele menționate și având în vedere faptul, că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, emisă conform prevederilor art. 239 din CPC al R. Moldova, iar motivele invocate de către apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la

concluzia de a respinge apelul declarat cu menținerea notării primei instanțe fără modificări.

35. În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a), art. 390 CPC R. Moldova, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Chișinău,

**D e c i d e :**

Se respinge apelul declarat de SRL „Rolina-Grup”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 30 septembrie 2013, adoptate în cauza civilă la cererea înaintată de, Gora Silvia împotriva SRL „Rolina-Grup” privind recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, încasarea prejudiciului moral, încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă din momentul emiterii, fiind susceptibilă de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare.

Președintele ședinței:

Judecător

Judecător

Gavrilița Ana

Ala Nogai

Anatolie Doga