Dosarul: nr.2a-201/24(2-22072386-02-2a-17012024)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - S. Cușnir

D E C I Z I E

03 decembrie 2024 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii: Andrei Cașcaval și Dorin Dulghieru
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu SRL ”Sky House” cu privire la obligarea transmiterii actului de predare-primire, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 noiembrie 2023, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată, -

A C O N S T A T A T:

Pretențiile reclamantului:

1. La data de 24 mai 2022, avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu SRL ”Sky House” cu privire la obligarea transmiterii actului de predare-primire și încasarea sumei.
2. În motivarea acțiunii, a indicat că, la data de 26 februarie 2019, SRL ”Promilton” și SRL ”Uniricom”, au semnat contractul de investiții în construcție nr.52/3/2019.
3. Potrivit contractului, SRL ”Promilton” urma să construiască apartamentul *****, cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral ***** și să-l transmită în proprietatea SRL ”Uniricom”, cu condiția achitării de către ultima a prețului de 38604,60 Euro.
4. Indică că, la data de 06 noiembrie 2019, SRL ”Sky House” (aceiași ”Uniricom” SRL după modificarea denumirii), în calitate de cedent, a semnat cu Gorbatovschi Victor, în calitate de cesionar, contractul de cesiune a creanței nr.6927, autentificat de notarul Andrei Bloșenco.

5. În temeiul contractului de cesiune nominalizat, Gorbatovschi Victor a dobândit toate drepturile de creanță rezultate din contractul de investiție nr.52/3/2019 din 26 februarie 2019, încheiat între SRL ”Sky House” și SRL ”Promilton”, astfel încît Gorbatovschi Victor a devenit creditorul SRL ”Promilton”, în partea ce ține de dreptul de a solicita transmiterea în proprietatea sa a apartamentului *****, cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral *****, și debitorul SRL ”Sky House” pentru suma de 44323,80 euro. Or, la data semnării contractului de cesiune nr.6927, SRL ”Sky House” și-a executat integral obligația de plată rezultată din contractul de investiție nr.52/3/2019, iar SRL ”Promilton” prin Acordul nr.D23 din 06 noiembrie 2019 a permis semnarea contractului de cesiune între SRL ”Sky House” și Gorbatovschi Victor.
6. Potrivit contractului de cesiune a creanței semnat, Gorbatovschi Victor urma să achite în contul SRL ”Sky House” suma de 44323,80 euro, în 4 tranșe, până la data de 04 noiembrie 2020.
7. Susține că, reclamantul și-a onorat integral obligațiile de plată față de SRL ”Sky House”, fapt confirmat prin actul de verificare al decontărilor reciproce eliberat de întreprindere.
8. Menționează că, în primăvara anului 2021, blocul de locuit din *****, în care se află apartamentul, ce face obiectul material al contractului de investiție în construcție nr.52/3/2019, a fost dat în exploatare.
9. La data de 07 aprilie 2021, SRL ”Promilton” a transmis către Gorbatovschi Victor apartamentul cu *****amplasat la ***** cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral *****, în posesie și folosință temporară pentru executarea lucrărilor de finisare interioară (reparație).
10. Ulterior, însă, din motive necunoscute și necomunicate investitorului Gorbatovschi Victor, SRL ”Promilton” nu a transmis în proprietatea primului apartamentul cu *****amplasat la ***** cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral *****.
11. Afirmă reclamantul că, s-a adresat de cîteva ori către reprezentanții companiei SRL ”Promilton” cu solicitarea de a-i transmite actul de predare-primire în scopul executării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și intabulării dreptului său de proprietate asupra apartamentului reliefat, care însă nu s-a soldat cu succes.
12. Relevă că, la data de 28 aprilie 2022, în adresa SRL ”Promilton” a fost expediată o somație, prin care s-a solicitat transmiterea apartamentul cu *****amplasat la ***** cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** în proprietatea reclamantului și restituirea sumelor achitate de către ultimul în surplus, în raport cu suprafața real transmisă, care a fost recepționată la 29 aprilie 2022, dar care la fel a rămas fără niciun răspuns.
13. Indică că, întrucât contractul de investiţie în construcţie nr.52/3/2019 din care rezultă dreptul de creanţă a reclamantului a fost semnat la data de 26.02.2019, adică până la intrarea în vigoare a Codului civil în redacţia Legii nr.133/2018 privind

modernizarea Codului civil, litigiului îi sunt aplicabile prevederile Codului civil până la modificare.

14. Conform pct.5.2.3 din contractul de investiţie nr.52/3/2019, compania se obligă să-transmită investitorului apartamentul în proprietate în baza actului de primire-predare şi facturii, stabilite de legislaţia în vigoare, în cazul în care acesta şi-a îndeplinit integral obligaţiile de plată a preţului total al apartamentului, conform prevederilor pct.4.1 şi pct. 4.3, precum şi a celorlalte plăţi prevăzute de prezentul contract.

15. Susține că, SRL ”Promilton” a primit plata pentru bunul imobil pe care s-a obligat să-l construiască şi să-l predea lui Gorbatovschi Victor, încă anterior semnării contractului de cesiune a creanţei nr.6927 din 07.11.2019, dar refuză să transmită apartamentul în proprietatea investitorului. Deşi nu are nici o incidenţă asupra raportului juridic menţionat şi nu poate influenţa modul de executare a obligaţiilor subiecţilor în cadrul acestui raport juridic, Gorbatovschi Victor şi-a executat şi el obligaţia de plată faţă de de SRL ”Sky House” în modul şi cuantumul prevăzut de contractul de cesiune.

16. Drept urmare, deși, investitorul Gorbatovschi Victor și-a executat integral obligațiile asumate în baza contractului de investiție în construcții nr.52/3/2019 din 26 februarie 2019, SRL ”Promilton” nu-și execută integral obligațiile corelative asumate și nu transmite în proprietatea lui Gorbatovschi Victor bunul imobil.

17. În același timp, potrivit prevederilor contractului de investiție în construcție nr.52/3/2019 din 26 februarie 2019, SRL ”Promilton” s-a obligat să transmită în proprietatea lui Gorbatovschi Victor un apartament cu suprafața de 71,49 m^2. După finalizarea lucrărilor de construcție și efectuarea măsurărilor de facto ale suprafețelor apartamentelor edificate s-a constatat că, apartamentul cu *****amplasat în blocul de locuit din ***** are suprafața de 69,7 m2, adică cu 1,79 m^2 mai puțin decât stipulează contractul de investiție.

18. Potrivit pct.4.6 din contractul de investiție, la apariția unor divergențe între părți privind suprafața totală efectivă și cea de proeict a apartamentului, după efectuarea măsurării de control de către OCT, cu mai mult de ± 1 m^2, suprafața totală a apartamentului, indicată în pct.1.1.4. din prezentul contract, se supune corectării, proporțional cu abaterile constatate și se ia în considerare la momentul efectuării decontărilor definitive între părți.

19. Potrivit prevederilor art.1389 alin.(1) Cod civil, persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestaţii de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

20. Drept urmare a apariției diferenței de suprafață efectivă, conform datelor nominalizate mai sus, rezultă că, SRL ”Promilton” a obținut un venit nejustificat de la Gorbatovschi Victor în valoare de 966,60 Euro (1,79 m^2 * (38 604,6 Euro/71,49 m^2)).
21. Astfel, solicită reclamantul Gorbatovschi Victor obligarea SRL ”Promilton” să transmită actul de predare-primire în proprietate a apartamentului *****amplasat la ***** cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral *****, încasarea din contul SRL ”Promilton” în beneficiul lui Gorbatovschi Victor suma de 966,60 Euro și încasarea din contul SRL ”Promilton” în beneficiul lui Gorbatovschi Victor cheltuielile de judecare a cauzei.

Poziția instanţei de fond:

22. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 noiembrie 2023, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu SRL ”Sky House” cu privire la obligarea transmiterii actului de predare-primire, s-a respins ca neîntemeiată.
23. S-a încasat de la Gorbatovschi Victor în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 100 lei.

Solicitarea apelantului:

24. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 10.11.2023, avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 noiembrie 2023, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanţe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.
25. La data de 21.02.2024, avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor a depus apel motivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 noiembrie 2023.

Argumentele participanților la proces:

26. În motivarea cererii de apel, avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor a reiterat motive similare celor din cererea de chemare în judecată, invocând că, apelantul nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.
27. Suplimentar a indicat că, în motivarea soluţiei date, instanţa de fond a menţionat că, fiind un act consensual, solemn şi translativ de proprietate, care poate fi încheiat prin simplul acord de voinţă al părţilor şi având în vedere că este un act juridic ce cere consimţământul liber şi neviciat al autorului său, sub acest aspect este notabil că instanţa de judecată nu poate obliga părţile la încheierea/transmiterea actului juridic solicitat de reclamant.
28. Consideră că, instanţa de judecată a apreciat greşit legea aplicabilă speţei. Or, după cum rezultă din conţinutul hotărârii atacate, instanţa aplică prevederile Codului civil în vigoare din 01.03.2019, urmare a faptului că contractul de cesiune a creanţei nr.6927 a fost semnat la data de 07.11.2019.

29. Notează că, instanţa a omis faptul că, solicitările înaintate de reclamant în cererea de chemare în judecată înaintate au ca izvor raporturi juridice întemeiate pe contractul de investiţie în construcţii nr.53/2/2019 semnat la data de 26.02.2019. Or, deşi apelantul a obţinut dreptul său de creanţă în baza unui act juridic (cesiunea de creanţă) semnat după intrarea în vigoare a Codului civil modern, toate revendicările înaintate de ultimul decurg din contractul de investiţie în construcţii nr.53/2/2019 semnat la data de 26.02.2019, care a fost semnat sub auspiciul Codului civil până la modificare şi care rămâne să fie guvernat de prevederile acestui act în continuare.
30. Susține că, între SRL „Promilton” și apelant s-a format un raport obligaţional potrivit căruia, intimata, în baza actului de predare-primire urma să transmită în proprietatea lui Gorbatovschi Victor apartamentul ce face obiectul material al contractului de investiţie nr.52/3/2019, după ce ultimul îşi execută obligaţiile de plată. Întrucât Gorbatovschi Victor a devenit parte a raportului material stabilit în temeiul contractului de investiţie nr.52/3/2019 după semnarea contractului de cesiunea a creanţei nr.6927 din 07.11.2019, rezultă că apelantul nu trebuie să achite nimic în contul SRL ”Promilton”, or, conform contractului de cesiune SRL ”Promilton” şi-a primit plata integrală pentru construcţia şi transmiterea apartamentului către Gorbatovschi Victor. Totodată, apelantul menţinea obligaţii de plată faţă de SRL ”Sky House”, conform graficului stabilit în contractul de cesiune a creanţei.
31. Pornind de la prevederile legale menționate și de la raportul obligațional descris, susține că, instanța de fond nu putea să respingă cerinţa apelantului de a obliga SRL ”Promilton” să-i transmită actul de predare primire a apartamentului, or, prin prisma prevederilor art.514 Cod civil până la modificare, Gorbatovschi Victor este în drept să ceară, iar SRL ”Promilton” este obligată să elibereze actul de predare-primire în proprietate. Deci, există un drept de a cere al lui Gorbatovschi Victor şi obligaţia de a transmite actul de predare-primire a SRL ”Promilton”, context în care instanţa de fond nu avea nici un temei de a respinge cerinţa înaintată de reclamant.
32. Notează că, atât timp cât există un contract în temeiul căruia s-au născut anume obligaţii, acestea din urmă trebuie executate. Deci, Gorbatovschi Victor este liber în alegerea metodelor de apărare a drepturilor sale şi nu este înţeleasă poziţia instanţei de fond în privinţa faptului că, modului de apărare a drepturilor ales de reclamant nu poate garanta restabilirea acestora și de aceea constituie temei de respingere a acţiunii. Mai mult decât atât, prin interpretarea eronată a prevederilor legale, instanţa de fond indică în hotărârea contestată că, prevederile legale nu permit admiterea cerinţei cu privire la obligarea transmiterii actului de predare-primire în proprietate a bunului imobil.
33. În continuare indică că, prin acţiunea înaintată s-a solicitat încasarea preţului achitat pentru diferenţa de suprafaţă convenită prin contractul de investiţie şi suprafaţa transmisă de facto.
34. Or, potrivit prevederilor contractului de investiţie în construcţie nr.52/3/2019 din 26.02.2019, SRL ”Promilton” s-a obligat să transmită în proprietatea lui Gorbatovschi

Victor un apartament cu suprafaţa de 71,49 m^2. După finalizarea lucrărilor de construcţie şi efectuarea măsurărilor de facto ale suprafeţelor apartamentelor edificate s-a constatat că, apartamentul cu *****amplasat în blocul de locuit din ***** are suprafaţa de 69,7 m2, adică cu 1,79 m^2 mai puţin decât stipulează contractul de investiţie. Potrivit pct.4.6 din contractul de investiţie, la apariţia unor divergente între părţi privind suprafaţa totală efectiva si cea de proiect a apartamentului, după efectuarea măsurării de control de către OCT, cu mai mult de 1 m^2, suprafaţa total a apartamentului, indicată în pct.1.1.4 din prezentul contract, se supune corectării, proporţional cu abaterile constatate şi se ia în considerare la momentul efectuării decontărilor definitive între părţi.

35. Drept urmare a apariţiei diferenţei de suprafaţă efectivă, SRL ”Promilton” a obţinut un venit nejustificat de la Gorbatovschi Victor în valoare de 966,60 Euro.

36. Instanţa de fond a respins şi această solicitare, menţionând în hotărârea atacată că, atât în conţinutul contractului de investiţie, cât şi în conţinutul contractului de cesiune nu a fost specificat preţul pentru un metru pătrat din suprafaţa totală a apartamentului litigios, drept condiţie de cesionare a drepturilor fiind indicată doar achitarea şi totodată despre faptul că cerinţa cu privire la încasarea diferenţei de suprafaţă efectivă în mărime de 966,60 Euro este îndreptată către pârâtul necorespunzător.

37. Aprecierile instanţei de fond în privinţa netemeiniciei pretenţiei date sunt lipsite de orice susţinere legală, fac abstracţie de la reglementările în vigoare ale raporturilor de cesiune a creanţei, precum şi de conţinutul contractului de cesiune nr.6927 din 07.11.2019.

38. Notează că, din momentul semnării contractului de cesiune nr.6927 din 07.11.2019, Gorbatovschi Victor substituie SRL ”Sky House” în contractul de investiţie nr.52/3/2019 din 26.02.2019 semnat cu SRL ”Promilton”, devenind, în acest sens, creditorul obligaţiei de transmitere în proprietate a apartamentului *****cu suprafaţa de 71, 49 m^2, situat în mun.Chişinău, str.Andrei Doga, 26/C.

39. Respectiv, Gorbatovschi Victor beneficiază şi de celelalte instrumente contractuale stabilite de contractul de investiţie, inclusiv de diminuarea preţului pentru necorespunderea suprafeţei.

40. Mai indică că, cerinţa de restituirea a sumei achitate în surplus pentru o suprafaţă necorespunzătoare condiţiilor contractului rezidă din însăşi contractul de investiţie nr.52/3/2019 din 26.02.2019, în care părţile au anticipat acest fapt, prin clauza de la pct.4.6., Gorbatovschi Victor, din momentul semnării contractului de cesiune, devenind parte al contractului de investiţie, este în drept să solicite de la SRL ”Promilton”, reieşind din preţul achitat ultimei, diferenţa de valoare a suprafeţei de facto, raportată la valoarea suprafeţei contractate, conform clauzei contractuale corespunzătoare.

41. Reprezentantul apelantului Gorbatovschi Victor, avocatul Ciumac Victor fiind prezent în ședința de judecată a instanței de apel a solicitat admiterea apelului declarat pe motivele invocate în cerere.
42. Reprezentantul intimatului SRL ”Promilton”, avocatul Vladislav Roșca fiind prezent în ședința de judecată a instanței de apel, a solicitat respingerea apelului declarat ca fiind neîntemeiat.
43. Apelantul Gorbatovschi Victor, fiind citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-au prezentat, motiv pentru care, în ordinea atr.art.205, 379 CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Termenul de declarare a apelului:

44. În conformitate cu prevederile art.362 alin.(1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.
45. Din materialele cauzei se atestă că, dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunțat public la 02.11.2023, fiind contestată hotărîrea primei instanțe cu apel la data de 10.11.2023 de către avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor, iar astfel Colegiul constată că, apelul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanţei de apel:

46. Audiind participanții la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma materialelor din dosar și în raport cu prevederile legislației în vigoare, Colegiul civil consideră că, apelul declarat este neîntemeiat și urmează a fi respins, din următoarele motive.
47. În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanțe.
48. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
49. Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
50. Din textul art.240 alin.(1) CPC, se desprinde că, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.
51. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.alin.(1), (2) și (5) CPC, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului,

instanţa de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
52. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
53. Din optica celor enunțate Colegiul reține că, sarcina instanţei de apel derivă din dispozițiile art.373 CPC în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.
54. Totodată, Colegiul civil reține că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
55. Așadar, Colegiul civil verificând în raport cu prevederile art.art.238-241 CPC, legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi menținută, or, instanţa de fond corect a elucidat şi constatat circumstanțele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv probele prezente la materialele cauzei în vederea respingerii a acțiunii din speță, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.
56. În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.
57. În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în potrivit art.9 Cod civil, (1) drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. (2) Drepturile şi obligațiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor şi obligațiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligații; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză;h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

58. Totodată, potrivit art.10 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.
59. Articolul 16 Cod civil indică cert că,(1) apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalității; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. (2) Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sînt întrunite
60. Raportând dispozițiile normelor precitate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că, concluzia instanţei de fond este una corectă și întemeiată, reieșind din următoarele raționamente.

Circumstanțele de fapt ale cauzei:

61. În speță, Colegiul civil a stabilit că, la data de 26 februarie 2019, SRL ”Promilton” (Companie) și SRL ”Uniricom”, în calitate de investitor (după redenumire SRL ”Sky House”), au semnat contractul de investiții în construcție nr.52/3/2019 (f.d.7-19).
62. Potrivit pct.2.1. al contractului s-a stabilit obiectul contractului, și anume construcția apartamentului *****, cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral *****, cu atragerea investițiilor în conformitate cu prevederile prezentului contract, și transmiterea lui ulterioară în proprietatea investitorului, cu condiția achitării depline a prețului lui până la înregistrarea dreptului de proprietate. Iar la pct.4.1. al contractului s-a stabilit prețul total al apartamentului - 38604,60 Euro.
63. La data de 07 noiembrie 2019, reclamantul Gorbatovschi Victor, în calitate de cesionar și intervenientul accesoriu SRL ”Sky House” (până la redenumire „Uniricom” SRL), în calitate de cedent, au semnat contractul de cesiune a creanței nr.6927, autentificat de notarul Andrei Bloșenco (f.d.20-22).
64. Potrivit pct.1 din contractul enunțat, cesionarul Gorbatovschi Victor dobândește drepturile de creanță rezultate din contractul de investiție nr.52/3/2019 din 26 februarie 2019, încheiat SRL ”Sky House” și SRL ”Promilton” (numită în continuare debitor), notat la STC Chișinău la 28 februarie 2019, având drept obiect bunul viitor-apartamentul cu *****amplasat la ***** cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral ***** și 0,86% din bunurile imobiliare comune în condominiu.

65. Conform pct.2 din contract, în temeiul prezentului contract, cesionarul dobândește dreptul de a cere de la debitor executarea corespunzătoare a contractului, iar prin pct.5 al contracrului s-a stabilit prețul de cesionare a drepturilor indicate în pct.1, care este în mărime de 44323,80 Euro, echivalentul sumei de 855954 lei, potrivit cursului oficial al BNM.
66. Potrivit pct.12 al contractului de cesiune a creanței nr.6927, cedentul SRL ”Sky House” a garantat achitarea integrală debitorului prețul în mărime de 38604,60 Euro.
67. Conform actului de verificare privind decontările reciproce pe perioada de la 01.01.2019 până la 31.12.2021, între SRL ”Sky House” și Gorbatovschi Victor, conform contractului de cesiune nr.6927 din 07.11.2019, ultimul către SRL ”Sky House” în data de 03.11.2020 a făcut ultimile achitări, în contextul în care data finală de achitare a ratelor prevăzute în pct. 6.4. al contractului era până la 04.11.2020 (f.d.24).
68. Astfel, la data de 03 noiembrie 2020, Gorbatovschi Victor a efectuat ultimile achitări ale ratelor prevăzute de pct.pct.6, 6.1., 6.2., 6.3., 6.4. ale contractului de cesiune în sumă totală de 44323,80 Euro.
69. În cuprinsul actului nominalizat a fost specificat că, potrivit SRL ”Sky House”, la 31.12.2021, datoriile constituie 867538,82 lei în folosul Gorbatovschi Victor.
70. Colegiul civil notează că, prin acțiunea înaintată, avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor a solicitat obligarea SRL ”Promilton” să transmită lui Gorbatovschi Victor actul de predare-primire în proprietate a apartamentului *****amplasat la ***** cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral *****, încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.
71. Potrivit art.325 alin.(1) Cod civil, în redacția din 01.03.2019, în cazurile expres prevăzute de lege sau contract, la cererea persoanei îndreptățite, instanța de judecată poate să pronunțe o hotărâre judecătorească care, din data rămânerii definitive, ține loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiții de validitate sunt întrunite. (2) În cazurile prevăzute la alin.(1), persoana îndreptățită nu este obligată să prezinte instanței de judecată probe ale acestui refuz. (3) Actul juridic încheiat pe calea prevăzută de prezentul articol se supune dispozițiilor legale aplicabile acelui act ca și cum el s-ar fi încheiat, fără vicii de consimțământ, nemijlocit de către părțile prevăzute de hotărârea judecătorească. (4) Dreptul la acțiunea prevăzută de alin.(1) se prescrie în termen de 6 luni de la data la care actul juridic trebuia încheiat.
72. În circumstanțele enunțate cât și din conținutul înscrisurilor anexate la materialele cauzei, Colegiul civil reține că, instanța de fond corect a conchis că, obiectul litigiului îl reprezintă de fapt dreptul de proprietate a reclamantului asupra bunului imobil, însă acțiunea nu este îndreptată spre transmiterea acestui drept, dar spre obligarea pârâtului să semneze/transmită actul de predare-primire a imobilului, pretenție care nu a fost însoțită de o dispoziție legală aplicabilă.

73. Iar astfel, admiterea acestei pretenții ar fi imposibilă, or actului juridic civil îi este recunoscut efectul juridic doar atunci când este consensual.
74. Mai mult că, din explicațiile intimatului/pârât, precum și înscrisurile anexate la materialele dosarului, se reține că, reclamantul/apelant Gorbatovschi Victor nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a prețului, iar pentru perioada 04.07.2020-12.08.2020 s-a acumulat o penalitate în mărime de 3474,09 Euro în baza contractului de cesiune, despre care ultimul a fost înștiințat prin reclamația din 22.02.2022 /f.d.94-96/.
75. În ordinea celor expuse, ținând cont de acumularea datoriei în baza contractului de cesiune, reclamantul/apelant nu este îndreptățit de a cerere de la pârât transmiterea bunului în proprietate, or, potrivit pct.5.2.3. din contractul de investiții, compania se obligă să transmită investitorului apartamentul în proprietate în baza actului de primire-predare şi facturii, stabilite de legislaţia în vigoare, în cazul în care acesta şi-a îndeplinit integral obligaţiile de plată a preţului total al apartamentului, conform prevederilor pct.4.1 şi pct.4.3, precum şi a celorlalte plăţi prevăzute de prezentul contract.
76. Colegiul civil va respinge ca fiind neîntemeiate argumentele avocatului Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor, precum că, instanța de fond a aplicat greșit legea aplicabilă speței. Or, la caz, contractul de cesiune nr.6927 semnat de reclamantul/apelant Gorbatovschi Victor, în calitate de cesionar și intervenientul accesoriu SRL ”Sky House” (până la redenumire „Uniricom” SRL), în calitate de cedent, a fost încheiat la data de 07.11.2019, astfe încât, speței sunt aplicabile prevedeile Codului civil în redacția din 01.03.2019.
77. Cu referire la cerința reclamantului privind încasarea sumei pentru diferența de suprafață, Colegiul civil apreciază ca fiind întemeiate concluziile instanței de fond privind respingerea pretenției ca fiind neîntemeiată, or, reclamantul nu a indicat circumstanțe de drept care ar justifica această pretenție.
78. Apelantul/reclamant face trimitere la prevederile art.1389 Cod civil în redacția de până la 01.03.2019, care indică că, persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.
79. La caz, se atestă că, la data de 26 februarie 2019, SRL ”Promilton” SRL și intervenientul accesoriu SRL ”Sky House” SRL (până la redenumire SRL ”Uniricom”), au semnat contractul de investiții în construcție nr.52/3/2019.
80. Din conținutul contractului, partea pârâtă urma să construiască apartamentul *****, cu suprafața totală de 71,49 m^2, situat în ***** nr.cadastral ***** și să-l transmită în proprietatea intervenientului accesoriu, cu condiția achitării de către ultimul a prețului de 38604,60 Euro.

81. La data de 06 noiembrie 2019, SRL ”Sky House” SRL (până la redenumire SRL ”Uniricom”), în calitate de cedent, a semnat cu Gorbatovschi Victor, în calitate de Cesionar, contractul de cesiune a creanței nr.6927, autentificat notarial.
82. Conform pct.5 al contractului de cesiune, prețul de cesionare a drepturilor indicate în pct.1 al contractului, constituie 44323,80 Euro, echivalentul sumei de 855954 lei, potrivit cursului oficial al BNM.
83. Astfel, Colegiul civil conchide că, instanța de fond corect a concluzionat că, atât în conținutul contractului de investiție, cât și în conținutul contractului de cesiune nu a fost specificat prețul pentru un metru pătrat din suprafața totală a apartamentului litigios, drept condiție de cesionare a drepturilor fiind indicată doar achitarea, în termenii specificați în contract, de către partea-reclamantă intervenientului accesoriu a sumei de 44323,80 Euro, echivalentul sumei de 855954 lei, potrivit cursului oficial al BNM, condiție care a fost acceptată de către reclamantul Gorbatovschi Victor la semnarea contractului de cesiune nr.6927, circumstanță ce indică despre faptul că, la caz, nu sunt întrunite prevederile art.1389 alin.(1) din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019.
84. La fel, instanța de fond corect a conchis că, reclamantul a formulat pretenția cu privire la încasarea diferenței de suprafață efectivă în mărime de 966,60 euro către pârâtul necorespunzător, fapt ce a determinat instanța de judecată să respingă și această cerință ca neîntemeiată.
85. În acest sens, Colegiul civil remarcă faptul că, în urma pronunțării asupra tuturor aspectelor juridice și făcând trimitere, atât la probele administrate, cât și dispozițiile legale aplicabile la caz, soluția dată de instanța de fond este corectă.
86. Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că ”... art.6§1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes...”, consideră necesar de a respinge argumentele invocate în apel, deoarece acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.
87. Astfel, reieșind din considerentele expuse mai sus, ținând cont de faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată, Colegiul civil conchide asupra necesității respingerii cererii de apel declarate și menținerii hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 noiembrie 2023.
88. În conformitate cu prevederile art.art.385 lit.a), 389-390, 394 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, -

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 noiembrie 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Ciumac Victor în interesele lui Gorbatovschi Victor împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu SRL ”Sky House” cu privire la obligarea transmiterii actului de predare-primire.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Andrei Cașcaval

Dorin Dulghieru