Dosarul: nr. 2a-932/24 Judecător: Ciubotaru Angela
2-19022575-02-2a-06032024

D E C I Z I E

28 mai 2024 mun. *****

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel *****

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov

Judecătorii Olga Cojocaru și Marina Anton

Grefier Ecaterina Mihailov

examinând în ședința publică apelul declarat de li***** împotriva hotărârii Judecătoriei ***** sediul Centru din 03 iulie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de către administratorul insolvabilității ”Vis Construct Grup” S.R.L împotriva ”Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.

c o n s t a t ă:

La data de 08.11.2019 S.R.L ”Vis Construct Grup” în proces de insolvabilitate a depus cerere de chemare în judecată către ”Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la data de 25 iunie 2014 între S.R.L ”Cabo” și S.R.L ”Vis Construct Grup” a fost încheiat contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25 iunie 2014 având drept obiect bun viitor apartamentul nr. 164A, amplasat în blocul locativ reconstruit cu nr. 12/1, care se află pe adresa mun. *****, str. Independenței.

Susține că conform pct. 3.2.1 al contractului di 17.03.2015 S.R.L ”Vis Construct Grup” este în drept să rezilieze contractul în mod unilateral, în cazul în care investitorul nu respectă condițiile asumate în baza pct. 2.2; 2.3 și 3.3 al contractului.

Menționează că din evidența contabilă a S.R.L ”Vis Construct Grup” rezultă că investitorul nu și- onorat obligațiunea rezultată din contractul de investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă și nici n-a solicitat validarea sa în calitate de creditor

garantat, fapt constatat și prin raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate a S.R.L ”Vis Construct Grup”

Indică că somația de rezilierea contractului remisă investitorului prin intermediul notarului a fost recepționată de Butescu Viorel, dar nerecepționată de S.R.L ”Cabo” în proces de insolvabilitate.

S.R.L ”Vis Construct Grup” consideră că contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă urmează a fi reziliat pe motivul neexecutării obligațiilor contractuale.

Cere, reclamantul în temeiul art. 5 alin.(5) lit.m), art. 75, art. 117 din Legea insolvabilității, art. 735 Cod civil, rezilierea unilaterală a contractului din data de 25 iunie 2014 încheiat între S.R.L ”Cabo” și S.R.L ”Vis Construct Grup” cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-4 din 25 iunie 2014, având drept obiect bun viitor – apartamentul nr. 164A, amplasat în blocul locativ reconstruit cu nr. 12/1, care se află pe adresa mun. ***** str. Independenței nr. cadastral 010010.2113.01.224 și a contractelor subsecvente de cesiune încheiate între S.R.L ”Cabo” și Ghevorchean Ștefan, Ghevorchean Ștefan și Avdelean Arsen, Avdelean Arsen și Butescu Viorel.

Prin cererea din 01.09.2022 reclamantul a modificat pretențiile din acțiune solicitînd în definitiv, în conformitate cu prevederile art. 11 lit.j), 735 și 28334 alin.(2) Cod civil redacția 01.03.2019 constatarea rezilierii unilaterale a contractului cu privire l investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25.06.2014 încheiat între S.R.L ”Cabo” și ”Vis Construct Grup” S.R.L, având drept obiect bun viitor apartamentul nr. 164A, amplasat în blocul locativ reconstruit cu nr, 12/1, care se află pe adresa mun. *****, str. Independenței nr. cadastral 0100102.113.01.224, radierea notărilor aferent bunul imobil apartamentul nr. 164A cu suprafața totală de 60,1 m.p. situat pe adresa Republica Moldova mun. ***** str. Independenței nr. 12/1 numărul cadastral 0100102.113.01.224 instituită în favoarea titularului grevării ”Cabo” S.R.L și ulterior Butescu Viorel.

Prin hotărârea Judecătoriei ***** sediul Centru din 03 iulie 2023, cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L ”Vis Construct Grup” în proces de insolvabilitate către ”Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea prime instanțe din 03 iulie 2023, lichidatorul „Vis Construct Grup” S.R.L, Irina Silivestru a depus la data de 07 iulie 2023 apelul preventiv, iar la data dat de 11 martie 2024 cerere de apel motivată, solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii „Vis Construct Grup” S.R.L.

În motivarea apelului a invocat că nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, o consideră ca fiind nefondată, emisă cu încălcării drept material şi procesual, pasibilă de a fi casată integral

Astfel menționează că după intentarea procesului de insolvabilitate, în calitate de administrator al insolvabilității a stabilit că, în evidența contabilă a „Vis Construct Grup” S.R.L se evidențiază faptul că, „Cabo” S.R.L în calitate de „Investitor” nu a îndeplinit obligațiile asumate în temeiul contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25 iunie 2014, generând astfel restante în mărime de 511 151 lei

În acest sens menționează că, potrivit Raportului privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la „Vis Construct Grup” S.R.L din 07.04.2017, în baza autorizației nr.365 din 03.04.2017, s-a stabilit cert faptul că, cet. Butescu Viorel, cesionar de la „Cabo” S.R.L a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă amplasată în mun. ***** str. Independenței, nr.12/1 şi anume a apartamentului nr.164 A, nu au achitat suma de 511 151 lei. De reținut că contractul a fost încheiat cu „Cabo” S.R.L, ulterior s-au cesionat drepturile către Ghevorchean Ştefan, acesta la rândul său a cesionat drepturile sale şi obligațiile către Avdalean Arsen, iar ultimul lui Butescu Viorel.

Totodată, potrivit evidenței contabile şi documentelor primare examinate nu au fost depistate careva încasări în casierie sau pe contul de decontare a „Vis Construct Grup” S.R.L

La data de 22.01.2019, administratorul insolvabilității „Vis Construct Grup” S.R.L a emis Declarația de reziliere a contractului. Respectiv, prin declarația de reziliere investitorul şi cet. Butescu Viorel au fost avertizați despre rezilierea contractului în mod unilateral conform punctului 3.2.1 din contract, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale asumate.

Corespunzător, la data de 24.01.2019, printr-un demers a solicitat notarului public Elena Constantinescu să remită somația privind rezilierea contractului către Butescu Viorel și „Cabo” S.R.L.

La caz, la data de 20.02.2019, a recepționat certificatele notarului public Elena Constantinescu nr. 603 şi nr.604, care atestă faptul, că trimiterea poștală a fost recepționată de Butescu Viorel, însă nu a fost recepționată de „Cabo” S.R.L

Subsidiar, se atestă că prin declarația de rezoluțiune f/n din 22.01.2019, în temeiul art. 737 Cod civil (redacţia până la 01.03.2019) şi pct. 3.2.1 al contractului de investiții, s-a declarat rezoluțiunea unilaterală a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25 iunie 2014, încheiat între „Vis Construct Grup” S.R.L şi ..Cabo" S.R.L începând cu data de 15.02.2019.

Susține apelantul că s-a constat cu certitudine că în rezultatul neonorării în mod corespunzător a condițiilor contractuale de către pârât ultimul termen de scadență fiind 14.02.2019. or, până la data de 14.02.2019, pârâți erau obligați să prezinte administratorului insolvabilității „Vis Construct Grup” S.R.L dovada achitării aferent executării obligației care i se incubă în temeiul Contractului cu privire la investirea capitalului în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25 iunie 2014 şi contractul ce cesiune a drepturilor cu numărul de înregistrare 5568 din 27.10.2015.

Astfel, apreciază declarația de reziliere ca fiind întemeiată şi legală, motiv pentru care începând cu expirarea termenului indicat în declarația din 22.01.2019. urmează a fi apreciat ca fiind reziliat, or, declarația nominalizată este irevocabilă întrucât nu a fost contestată.

Consideră apelantul că în astfel de circumstanțe este pasibil ca instanța de judecată să constate rezilierea unilaterală, cu începere de la 15.02.2019 a contractului cu priire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25 iunie 2014, încheiat între „Vis Construct Grup” S.R.L şi „Cabo” S.R.L

Subsidiar, susține că se atestă că până în prezent pârâții „Cabo” S.R.L şi cet. Butescu Viorel, nu au îndeplinit obligațiile asumate în temeiul contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă.

Or, principiul „bona fides” în acord cu prevederile art. 9 alin. (1) din Codul civil (redacţia până la 01.03.2019), impun un anumit comportament subiecților la raporturile

aridice, şi anume „să îşi exercite drepturile şi să-şi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractual, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri.

Conchide apelantul că în situaţia în care este constatată rezilierea unilaterală a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25 iunie 2014, încheiat între „Vis Construct Grup” S.R.L şi „Cabo” S.R.L, urmează să fie radiată din Registrul bunurilor imobile notarea acestui contract precum şi notarea contractul de cesiune a drepturilor cu numărul de înregistrare 5568 din 27.10.2015, încheiat între, Avdalean Arsen şi Butescu Viorel cu privire la bunul imobil - apartamentul nr. 164 A, cu suprafața totală de 60,1 m.p., situat pe adresa: Republica Moldova, mun. *****, str. Independenței, nr. 12/1, numărul cadastral 0100102.113.01.224, instituită în favoarea titularului grevării „Cabo” S.R.L şi ulterior cet. Butescu Viorel.

Totodată, drept consecință a desființării raportului juridic şi aplicarea principiului restitutio in integram, imperios necesară fiind efectuarea rectificării notării din registrul bunurilor imobile a dreptului „Cabo” S.R.L şi ulterior cet. Butescu Viorel, şi notarea dreptului asupra a acestuia, a actualului proprietar „Vis Construct Grup” S.R.L, conform efectului repunerii părților în situația anterioară.

Prin urmare, apelantul consideră că instanţa de judecată pentru a concluziona referitor la posibilitatea admiterii sau respingerii cererii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor şi probelor tuturor părţilor din litigiu, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) un Codul de procedură civilă, iar în consecință soluția adoptată trebuie să fie certă şi coerentă

În acest context nu este de acord apelantul cu poziția instanței de fond care pretinde că neexecutarea obligației privind efectuarea investițiilor de 151 151 lei, care se pretinde pârâtului S.R.L „Cabo”, drept temei de constatarea rezilierii unilaterale a contractului nr. 1850 din 25.06.2014 încheiat între „Cabo” S.R.L şi „Vis Construct Grup” S.R.L, având drept obiect bun viitor apartamentul nr. 164 din mun. *****, str. Independenței 12/1, [...] nu constituie temei de admiterea acțiunii or, circumstanțele invocate în cerere au fost probate pe deplin şi în modul conving întrucât lichidatorul „Vis Construct Grup” S.R.L - Selevestru Irina a prezentat probe pertinente şi concludente în sensul art. 118 Codului de procedură civilă, care demonstrează incontestabil că cele enunţate supra, adeveresc aplicabilitatea constatarea rezilierii contractul, investiții capitalului privat în construcţia spaţiului locativ şi radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.

Subsidiar, în situaţia de faţă, nu au fost luate măsurile minime pentru ca cauza dea judecăţii să fie examinată plenar şi sub toate aspectele, or soluția instanței de judecată una pripită şi care cuprinde raționamentele potrivit căreia şi-a format convingerea de a respinge acţiunea înaintată de către administratorul insolvabilității „Vis Construct Grup” S.R.L împotriva „Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ştefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ şi radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile

În circumstanțele date, apreciază critic poziţia instanţei de judecată cu privire la faptul că, „chiar dacă, Butescu Viorel, probe justificative în sensul achitări sumei de 511 151 lui Avdalean Arsen, n-a prezentat, oricum pârâtul Butescu Viorel nu este parte a contractului, a cărui reziliere se cere, însă prin admiterea acţiunii, direct s-ar admite o ingerinţă în dreptul de proprietate al acestuia. [...]”, or, în acest context, este prejudiciată masa debitoare a debitorului „Vis Construct Grup” S.R.L, respectiv, vor fi afectaţi creditorii validaţi al „Vis

Construct Grup” S.R.L, pe cale de consecinţă, este violat art. 1 p.1 art. 6 paragraful 1 din CEDO.

Mai mult, din materialele dosarului rezultă cert, faptul că, cet. Butescu Viorel nu calitate de creditor validat al debitorului „Vis Construct Grup” S.R.L.

Pe cale de consecință, apelantul consideră, că instanţa de judecată nu a dat apreciere per ansamblu, atât asupra explicațiilor participanților la proces, argumentelor expuse înscrisurilor anexate la dosar, cu toate că indisolubil la caz urmau a fi reţinute aceste aspecte.

Reprezentantul apelantului *****, legal citat, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, din care considerente, în temeiul art.379 alin.(2) CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența acesteia.

Intimatul Butescu Viorel a solicitat respingerea apelului declarat ca fiind neîntemeiat, cu menținerea hotărârii prime instanțe.

Reprezentantul intimatului „Cabo” S.R.L, intimații Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan, fiind legal citați, în ședință nu s-au prezentat, bdin care considerente, în temeiul art.379 alin.(2) CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența acestora.

Audiind partea, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părților şi participanților la proces, Colegiul civil apreciază apelul declarat ca fiind nefondat şi pasibil de a fi respins, din următoarele circumstanțe.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art.25 alin.(1) CPC, instanța trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților şi intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile şi explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu art.117 alin.(1) şi (2) CPC, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a pricinii.

În calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluționarea pricinii, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

Conform prevederilor 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.

În conformitate cu art.118 alin.(3) CPC, circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit dispoziţiilor art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Colegiul Civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însu*****ea 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).

În conformitate cu prevederile art.1 CPC, legislaţia procedurală civilă a Republicii Moldova reglementează raporturile sociale referitoare la raporturile procesuale civile ce apar la înfăptuirea justiţiei de către instanţele judecătoreşti de drept comun în cadrul judecării cauzelor în acţiuni civile, precum şi a altor cauze, date în competenţa lor de prezentul cod şi de alte legi.

În conformitate cu prevederile art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţa de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.10 alin.(1) Cod civil 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 până la proba contrară.

Potrivit alin.(2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.11 alin.(1) Cod civil buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Dispozițiile art.12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În temeiul art.13 alin.(1) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Prevederile alin.(2) indică că în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Alin.(3) indică statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Dispozițiile art.14 alin.(1) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.

Alin.(2) stabilește că nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.15 alin.(1) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.16 alin.(1) Cod civil apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și 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 și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;

h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului;

j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

k) alte căi prevăzute de lege.

În temeiul alin.(2) al aceluiași articol metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sânt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Din materialele cauzei Colegiul a stabilit că la data de 25.06.2014 în baza proceselor-verbale nr.336, 337, 337 ale adunării generale a fondatorilor întreprinderii „Vis Construct Grup” S.R.L s-a decis a încheia contracte cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă din str. Independenței 12/1 mun. *****, anume a apartamentelor nr.166 b, 164 b și 164 a.

La data de 25.06.2014 „Vis Construct Grup” S.R.L a încheiat cu „Cabo” S.R.L un contract cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă

amplasată în mun.***** str.Independenței 12/1, obiectul căruia l-a constituit apartamentul nr.166 b, nr.cadastral 0100 102 113 01 232, ce a fost autentificat la notarul public Bîstrițcaia Tatiana.

Conform pct. 1.1 al contractului de investiție nr. 1850 din 25.06.2014, încheiat între „Vis Construct Grup" S.R.L și „Cabo" S.R.L, acesta din urmă, în calitate de investitor, s-a obligat să investească în construcția apartamentului nr. 164 A de tip mansardă în blocul locative din mun. *****, str. Independenței 12/1 în ordinea stabilită în pct. 2 și 3 ale contractului.

Potrivit pct. 2.1 al aceluiași contract, valoarea apartamentului constituie suma de 511 151 lei, sume ce urma a fi achitată, potrivit pct. 2.2 al aceluiași contract, conform contractului nr. 26/06 din 25.06.2014.

Referitor la contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă, apartamentul nr.166 b, nr. cadastral 0100 102 113 01 232, instanța atestă că la data de 05.09.2014 a fost întocmit un acord de reziliere a contractului, autentificat la fel de notarul public Bîstrițcaia Tatiana.

La data de 25.06.2014 între „Cabo" S.R.L și "Vis Construct Grup" S.R.L a fost încheiat un contract de antrepriză, prin care „Cabo" S.R.L, în calitate de antreprenor, s-a obligat să execute lucrări de izolare a fațadei, de a instala pavajul, de a efectua lucrări de drenaj a teritoriului indicat de către „Vis Construct Grup" S.R.L în calitate de beneficiar.

Conform pct. 1.1 al contractului nr. 26/06 din 25.06.2014 încheiat între S.R.L „Cabo" și S.R.L „Vis Construct Grup", obiectul contractului vizează executarea lucrărilor de către S.R.L „Cabo" de pavare și drenaj la obiectele din adresa indicată de beneficiarul „Vis Construct Grup" S.R.L.

Potrivit pct. 3.1 al contractului, valoarea lucrărilor pe acest contract constituie suma de 1 650 000 lei, iar potrivit pct. 3.1, termenul de executare a lucrărilor a fost stabilit la finele anului 2014.

Potrivit procesului-verbal al adunării generale a fondatorilor „Vis Construct Grup" S.R.L din 05.09.2014, asociații au hotărât anularea contractul de investiție a capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă încheiat cu „Cabo" S.R.L la 25.06.2014, astfel cum ultimul nu a alocat mijloacele financiare conform contractului (f.d. 20).

În același sens, administratorul insolvabilității a prezentat și certificatul nr.261 din 05.09.2014, eliberat de „Vis Construct Grup" S.R.L, în care se menționează că „Cabo" S.R.L nu a avansat mijloacele financiare și nici nu a executat lucrările în conformitate cu contractul, pentru apartamentul nr.166 b, de pe str. Independenței 12/1 (f.d. 16).

Potrivit certificatului nr. 140 din 12.06.2015 eliberată de directorul S.R.L „Vis Construct Grup" în baza pct. 3.4.2 din contractul nr. 1850 la 25.06.2014 cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă pentru a fi prezentat notarului, se certifică faptul investirii mijloacelor financiare în sumă de 511 151 lei.

În temeiul contractului de cesiune din 12.06.2015, S.R.L „Cabo" a cesionat lui Ghevorchean Ștefan dreptul de creanță rezultate din contractul cu privire la investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ cu nr. 1850 autentificat la data de 25.06.2014 de către notarul Bistrițcaia Tatiana, având drept obiect bunul viitor apartamentul nr. 164 A amplasat la mansarda blocului locativ nr. 12/1 din mun. *****, str. Independenței, contractul fiind notat în partea II din capitolul III grevarea drepturilor patrimoniale la data de 08.06.2015, fapt confirmat de copia extrasului din registrul bunurilor imobile.

Conform pct. 2 al contractului indicat, Ghevorchean Ștefan dobândește dreptul de a cere de la debitor executarea corespunzătoare a contractului, iar conform pct. 4 al contractului, pentru cesionarea drepturilor cesionarul plătește cedentului S.R.L „Cabo” o remunerație de 511 151 lei, preț stabilit de părți și achitat, conform pct. 5, până la semnarea contractului.

În temeiul contractului de cesiune din 15.09.2015, Ghevorchean Ștefan a cedat dreptul de creanță rezultate din contractul privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ nr. 1850 din 25.06.2014 lui Avdalean Arsen, care a achitat, potrivit pct. 1-4 ale contractului, costul de 511 151 lei.

Prin contractului de cesiune a creanței din 27.10.2015, Avdalean Arsen a cesionat lui Butescu Viorel dreptul de creanță rezultate din contractul privind investirea capitalului privat în construcția spațiului locativ din mun. *****, str. Independenței 12/1, pentru cesionare a plătit 511 151 lei.

Prin hotărârea Curții de Apel Bălți din 20.04.2016 față de S.R.L „Vis Construct Grup ” a fost intentat procesul de insolvabilitate.

Prin declarația de rezilierea contractului din 22.01.2019 administratorul insolvabilității declară S.R.L „Cabo” și Butescu Viorel despre rezilierea contractului nr. 14-A din 25.06.2014 având drept obiect bun viitor – apartamentul nr. 164 A din blocul locativ reconstruit cu nr. 12/1, din mun. ***** str. Independenței, nr. cadastral 0100102.113.01.224, comunicând că din data de 15.02.2019 contractul se va considera reziliat. /f.d.243-244 Vol. I/

Declarația enunțată a fost recepționată de către Butescu Viorel, fapt confirmat prin certificatul din 20.02.2019 întocmit de către notarul Elena Constantinescu, iar conform certificatului din 20.02.2019, notarul Elena Constantinescu certifică că S.R.L „Cabo” nu a recepționat somația privind rezilierea contractului.

Cere administratorul insolvabilității prin acțiunea înaintată la data de 08.11.2019 rezilierea contractului din 25.06.2014 încheiat între S.R.L ”Cabo” și S.R.L ”Vis Construct Grup” cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25.06.2014 având drept obiect bun viitor ap. 164 A din blocul locativ din mun. ***** str. Independenței 12/1./f.d.2-3/

Prin cererea din 30.08.2022 administratorul insolvabilității concretizează pretențiile formulate solicitând rezilierea contractului din 25.06.2014 încheiat între S.R.L ”Cabo” și S.R.L ”Vis Construct Grup” cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25.06.2014 având drept obiect bun viitor ap. 164 A din blocul locativ din mun. ***** str. Independenței 12/1 rezilierea contractelor subsecvente de cesiune încheiat între S.R.L „Cabo” și Ghevorchean Ștefan (contractul de cesiune a drepturilor nr. 3023 din 12.06.2015), Ghevorchean Ștefan și Avdalean Arsen (contractul de cesiune a drepturilor nr. 4973 din 15.09.2015), Avdelean Arsen și Butescu Viorel aferent contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25.06.2014.

Prin cererea din 01.09.2022 administratorul insolvabilității a modificat pretențiile din acțiune, solicitând constatarea rezilierii unilaterale a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25.06.2014 încheiat între S.R.L „Cabo” și S.R.L „Vis Construct Grup”, având drept obiect bun viitor ap. 164 A din blocul locativ din mun. ***** str. Independenței 12/1, nr. cadastral 0100102.113.01.224 și radierea notărilor aferente bunului imobil apartamentul nr. 164A cu suprafața totală de

60,1 m.p. situat pe adresa mun. *****, str. Independenței nr. 12/1 numărul cadastral 0100102.113.01.224, instituită în favoarea titularului grevării „Cabo” S.R.L și ulterior Butescu Viorel.

În contextul pretențiilor deduse judecării, Colegiul reține că în temeiul art. 733 Cod civil (aici şi în continuare în redacția de până la 01.03.2019, aplicabil speţei conform art. 7 Cod civil), contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

În conformitate cu art.734 alin. (1) şi (2) Codul civil, părţile îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluțiune a contractului.

Acordul privind rezoluțiunea contractului trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanţe nu rezultă altfel.

Potrivit dispozițiilor art. 735 alin. (1) şi (2) Cod civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe:

a) neexecutarea privează substanţial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat;

b) executarea întocmai a obligațiilor ţine de esenţa contractului;

c) neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă;

d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

În corespundere cu art. 737 alin. (1) şi (2) Cod civil, rezoluțiunea contractului operează prin declaraţie scrisă faţă de cealaltă parte.

Dacă prestația este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Conform prevederilor art. 741 Cod civil, dacă părțile nu s-au înțeles în privința unui termen de rezoluțiune a contractului, celui îndreptățit i se poate stabili de către cealaltă parte un termen rezonabil pentru rezoluțiune. Dacă nu exercită acest drept până la expirarea termenului, creditorul poate rezolvi contractul numai la expirarea fără rezultat a unui termen de grație rezonabil, stabilit de el, sau după o somaţie rămasă fără efect.

În acord cu art. 747 alin. (1) şi (2) Cod civil, rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă.

La reziliere, art.734, 735, 737, 741-746 se aplică în modul corespunzător.

Din dispozițiile legale citate supra Colegiul deduce că prin rezoluțiunea contractului se înțelege desființarea retroactivă a contractelor valabil încheiate cu executarea uno ictu (instantanee) în cazul în care una din părţi nu execută obligaţiile contractuale, astfel încât prin declarația de rezoluţiune contractul încetează să producă efecte juridice chiar de la momentul încheierii contractului.

Totodată, prin reziliere părţile sunt eliberate doar de obligația de a presta în viitor.

Astfel, se evidențiază că rezoluțiunea şi rezilierea sunt două cauze de încetare anticipată a contractului, ce intervin în situaţia neexecutării culpabile de către o parte contractantă a obligațiilor derivate din încheierea respectivului contract, rezoluțiunea

constituind încetarea efectelor unui contract cu efecte retroactive, ce impune restituirea tuturor prestațiilor executate de până la rezoluțiunea contractului, iar rezilierea constituie încetarea unui contract cu efecte pentru viitor.

Prin pct. 3.2.1 al contractului a cărui reziliere se solicită a fi constatată în speță, părțile au instituit dreptul S.R.L „Vis Construct Grup", în calitate de dezvoltator, de a rezilia unilateral contractul în caz de neexecutarea obligației asumate de investitor în pct. pct. 2.2., 2.3, 3.3, toate subpunctele, sau în alte circumstanțe, în perioada de 10 zile, cu informarea investitorului, cu restituirea tuturor investițiilor.

Subsecvent, cu referire la prezenta speță reclamantul are, potrivit art. 118 alin. (1) CPC, sarcina pozitivă de a dovedi faptul neexecutării esențiale a obligațiunilor contractuale de către partea adversă.

Potrivit acţiunii înaintate, apelanta îşi fundamentează cerințele pe raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la „Vis Construct Grup" S.R.L din 07.04.2017, în baza autorizației nr. 365 din 03.04.2017, potrivit căruia nici S.R.L „Cabo", nici Butescu Viorel nu au achitat apelantei suma de 511 151 lei.

Însă, Colegiul atestă că acest raport nu poate fi reținut ca fiind o probă pertinentă în contextul în care potrivit raportului dat, documentelor contabile au fost prezentate în cutii şi nu s-a prezentat baza de date 1C, astfel încât instanța constată existența unor dubii referitoare la integritatea actelor şi informațiilor prezentate auditorului pentru întocmirea raportului în privința obiectului prezentului proces, dubii fortificate prin existența certificatului nr. 140 din 12.06.2015, eliberat de apelantă.

Subsecvent, Colegiul atestă că instanței nu i-au fost prezentate suficiente probe pentru a combate datele din certificatul indicat, acesta prevalând în contextul dubiilor expuse supra, fapt ce denotă inexistența unor temeiuri legale pentru operarea rezilierii, inclusiv în contextul în care drepturile rezultate din contractul al cărui reziliere se pretinde au fost cesionate, fiind dobândite în final de către Bunescu Viorel.

Or, în contextul existenței certificatului sus menționat din 12.06.2015 acesta beneficiază de prezumția bunei-credințe privind valabilitatea drepturilor cesionate acestuia, ce nu a fost combătută în modul stabilit de Lege, în contextul în care art. 9 alin. (1) Cod civil statuează că buna-credință se prezumă până la proba contrară, iar astfel de probe nu au fost prezentate instanței.

Subsecvent, datele din rulajul contului de decontare prezentat de BC „Banca Socială" și din registrele de casă, în care nu s-au identificat încasări de la Butescu Viorel sau de la S.R.L „Cabo" în temeiul contractului nr. 1850 din 25.06.2014, precum şi faptul că aceştia nu sunt validați în tabelul definitiv al creanțelor nu poate fi reţinut în contextul în care beneficiarul actual al contractului al cărui reziliere se pretinde a prezentat proba eliberată de apelantă privind executarea obligațiunilor investitorului în baza contractului din 25.06.2014, opozabile acestuia (executarea obligațiunilor de către Butescu Viorel faţă de cedentul său în baza contractului încheiat cu acesta neconstituind obiectul prezentei cauze), astfel încât raporturile dintre apelantă şi S.R.L „Cabo" nu sunt opozabile deținătorului actual de drepturi.

În această conjunctură Colegiul susține poziția instanței de fond, necombătută în vreun mod prin apelul declarat din considerentele expuse supra, referitoare la faptul că admiterea acţiunii , ar constitui o ingerință în drepturile intimatului Butescu Viorel, proteguite de art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale, pretinsa neexecutare de către S.R.L „Cabo" a obligațiunilor asumate prin

contractul pretins reziliat nefiind opozabilă în contextul incertitudinilor expuse supra lui Butescu Viorel şi predecesorilor săi cesionari în condițiile prezentării acestora a probei de executare.

Din aceste motive Colegiul apreciază ca fiind nefondate argumentele apelantei împotriva hotărârii primei instanțe, Colegiul stabilit netemeinicia pretenției acesteia privind constatarea rezilierii unilaterale a contractului cu privire la investirea capitalului privat în construcția locativă de tip mansardă nr. 14-A din 25.06.2014 încheiat între S.R.L „Cabo” și S.R.L „Vis Construct Grup”, având drept obiect bun viitor ap. 164 A din blocul locativ din mun. ***** str. Independenței 12/1, nr. cadastral 0100102.113.01.224 și, subsecvent, privind radierea notărilor aferente bunului imobil apartamentul nr. 164A cu suprafața totală de 60,1 m.p. situat pe adresa mun. *****, str. Independenței nr. 12/1 numărul cadastral 0100102.113.01.224, instituită în favoarea titularului grevării „Cabo” S.R.L și ulterior Butescu Viorel.

Subsecvent, se constată că prima instanță just şi legal a respins acțiunea apelantei, argumentele contrare ale acesteia fiind nefondate pentru motivele expuse supra.

Or, instanța reţine că respectarea principiului preeminenței dreptului constituie şi una din exigențele unui proces echitabil în sensul art.6 par. 1) al CEDO (Roşca c.Moldovei, nr. 6267/02 din 22.03.2005 § 24), acesta, inserat în preambulul Convenției Europene a Drepturilor Omului şi Statutul Consiliului Europei, constituind în acelaşi timp atât un important impuls la adoptarea Convenției (Golder c. Regatului Unit al Marei Britanii, nr.4451/70 din 21/02/1975, § 34), cât şi parte integrantă a Convenției în conformitate cu prevederile art.31 alin.(2) al Convenției de la Viena, nu poate fi neglijat la soluționarea pricinilor civile potrivit prevederilor art.12 CPC şi nici nu poate constitui în acest sens o excepție în vederea valorificării intereselor apelantului.

Or, potrivit Hotărârii Curţii Constituționale nr.3 din 20.01.2015, §41 importanta principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență există nu doar pentru indivizi, dar în egală măsură şi pentru autoritățile publice şi private, în măsura în care legalitatea vizează actele agenților publici, exigența este ca aceştia să acționeze în limitele atribuțiilor care le-au fost conferite de lege, motiv din care, instanța de judecată nu constituie o excepție de la regulă.

Colegiul reține că în circumstanțele speței că sacrificarea principiului preeminenței dreptului în sensul impunerii unei alte conduite decât cea prescrisă de către legislator va avea inter alia drept efect defavorizarea procesuală a intimatului, deoarece asemenea acțiuni nu pot fi admise de către instanța de judecată decât în condițiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acțiunile arbitrare ale instanței sunt incompatibile testului de imparțialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat.

Or, imparțialitatea este esențială pentru îndeplinirea adecvată a funcției judiciare, ea privește nu doar hotărârea însăși, ci şi întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

Mai mult decât atât, în conformitate cu prevederile art.9 CPC, instanței de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfășurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părților în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participant la proces de obligația legală reprezintă în esență o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanța de fond corect a aplicat normele de drept material şi a constatat corect circumstanțele determinante speței, argumentele contrare ale apelantei fiind nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel *****,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei ***** sediul Centru din 03 iulie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către administratorul insolvabilității ”Vis Construct Grup” S.R.L împotriva ”Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă și executorie, însă cu drept de recurs în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale, la Curtea Supremă de Justiție.

Președintele ședinței, Ana Panov

Judecătorul

Judecătorii Olga Cojocaru

Marina Anton

Dosarul: nr. 2a-932/24 Judecător: Ciubotaru Angela
2-19022575-02-2a-06032024

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

28 mai 2024 mun. *****

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel *****

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov

Judecătorii Olga Cojocaru și Marina Anton

Grefier Ecaterina Mihailov

examinând în ședința publică apelul declarat de ***** împotriva hotărârii Judecătoriei ***** sediul Centru din 03 iulie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de către administratorul insolvabilității ”Vis Construct Grup” S.R.L împotriva ”Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen,

Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel *****

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei ***** sediul Centru din 03 iulie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către administratorul insolvabilității ”Vis Construct Grup” S.R.L împotriva ”Cabo” S.R.L, Butescu Viorel, intervenienți accesorii Avdalean Arsen, Ghevorchean Ștefan cu privire la constatarea rezilierii contractului de investiții capitalului privat în construcția spațiului locativ și radierea notărilor în Registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă și executorie, însă cu drept de recurs în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale, la Curtea Supremă de Justiție.

Președintele ședinței, Ana Panov

Judecătorul

Judecătorii Olga Cojocaru

Marina Anton