

D E C I Z I E

10 decembrie 2015

mun. Chișinău

Colegiul civil și de contencios administrativ

al Curții de Apel Chișinău

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul –	Nelea Budăi
Judecătorii:	Ion Muruianu și Valeriu Efros
Grefierul	Maria Munteanu
Interpretul	Alesea Uzun

examinând în ședință publică în ordine de apel pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Dobânda Maxim și Perepicica Vadim către Ghelici Fiodor cu privire la încasarea sumei și acțiunea reconvențională înaintată de Ghelici Fiodor către Dobânda Maxim, Perepicica Vadim și SC "Vadar Grup" SRL cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare, transmiterea bunurilor imobile și încasarea în mod solidar a sumelor cu titlu de prejudiciu material și moral, la apelul declarat de Ghelici Fiodor împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni din 28 iulie 2015, prin care acțiunea civilă a fost admisă, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă, –

C o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 25 noiembrie 2013 Dobânda Maxim și Perepicica Vadim s-au adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către Ghelici Fiodor cu privire la constatarea nulității actului juridic.

În motivarea acțiunii, reclamantii au invocat că, la 07 decembrie 2011 între Ghelici Fiodor în calitate de vânzător și Perepicica Vadim și Dobânda Maxim în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul prin care vânzătorul s-a obligat să vândă (să transmită în proprietate), iar cumpărătorii s-au obligat să cumpere (să achite prețul) imobilele Centrul de comerț și odihnă cu numerele cadastrale 311410013801 și 11410013802 și sonda arteziană cu numărul cadastral 3114117725, bunuri amplasate în comuna Bălțața, raionul Criuleni.

Argumentează că, prin contractul invocat, cumpărătorii s-au obligat să achite prețul imobilelor în sumă totală de 800000 lei, iar cumpărătorul s-a obligat la achitarea costului să transmită bunurile în proprietatea cumpărătorilor, care urmau să devină proprietari pe cote-părți și anume, 1/3 cotă-parte în proprietate lui Perepicica Vadim, iar 2/3 în proprietatea lui Dobânda Maxim.

Invocă că, prețul pentru imobilele indicate urma să fie achitat de cumpărători, Perepicica Vadim urmând să achite suma de 266667 lei, din care 53334 lei în avans, iar restul sumei urma să fie achitată în rate câte 11852 lei lunar, până la data de cincisprezece a fiecărei luni, iar Dobânda Maxim urma să achite 533 334 lei, dintre care 106667 lei în avans, iar restul sumei urma să fie achitată în rate a câte 23704 lei, lunar, până la data de cincisprezece a fiecărei luni.

Astfel, Perepicica Vadim a achitat în total suma de 136297, iar Dobânda Maxim a achitat în total suma de 296298 lei.

Pretinde că, au solicitat părâtului de nenumărate ori să încheie contractul în formă autentică, însă părâtul a refuzat.

Invocă că, prin hotărârea Judecătoriei Criuleni din 15 ianuarie 2013, a fost respinsă acțiunea intentată de Dobânda Maxim și Perepicica Vadim împotriva lui Ghelici cu privire la constatarea legalității contractului din 07 decembrie 2011.

Consideră că respectivul contract este ilegal și respectiv, nul.

Argumentează că, la 26 martie 2013 au înaintat părâtului o somație prin care au solicitat, ca în termen de până la 15 aprilie 2013 să restituie sumele primite de la aceștia în baza contractului din 07 decembrie 2011, lui Perepicica Vadim suma de 136297 lei, iar lui Dobânda Maxim suma de 296298 lei.

Cu toate că, somația a fost recepționată de către părât la 27 martie 2013, nici în termenul stabilit și nici până la depunerea cererii de chemare în judecată părâtul nu și-a executat obligația.

Astfel, reclamantii Dobânda Maxim și Perepicica Vadim solicită constatarea nulității contractului din 07 decembrie 2011 privind vânzarea-cumpărarea bunurilor: Centrul de comerț și odihnă cu numerele cadastrale 311410013801 0013802, sonda arteziană cu numărul cadastral 3114117725, situate în comuna Bălțața, raionul Criuleni, încheiat între Ghelici Fiodor și Perepicica Vadim, și Dobânda Maxim pe de altă parte, prin obligarea părților de a restitui tot ce a primit.

Pretind, încasarea din contul lui Ghelici Fiodor în beneficiul lui Perepicica Vadim suma de 136297 lei, în beneficiul lui Dobânda Maxim suma de 296298 lei și respectiv, compensarea cheltuielilor de judecată după cum urmează, în beneficiul lui Perepicica Vadim taxa de stat în sumă de 1000 lei, iar în beneficiul lui Dobânda Maxim taxa de stat în sumă de 2000 lei.

La 26 ianuarie 2015 Dobânda Maxim și Perepicica Vadim au depus cerere privind modificarea obiectului și temeiului acțiunii înaintate împotriva lui Ghelici Fiodor cu a încasarea sumei.

Suplimentar la cele indicate în acțiunea inițială, reclamantii invocă că, la data semnării contractului, Ghelici Fiodor cu rea-credință și nu i-a informat despre faptul că bunul imobil Centrul de comerț și de odihnă era gajat unei bănci comerciale.

Pretind că, Dobânda Maxim și Perepicica Vadim au semnat cu bună-credință contractul cu Ghelici Fiodor, fără a avea careva dubii privitor la executarea obligațiilor corelative de către ultimul.

Astfel, după ce Ghelici Fiodor s-a eschivat în repetate rânduri privitor la autentificarea contractului, au consultat Registrul de stat a bunurilor imobile și constatat că Centrul de comerț și odihnă ce urma a fi cumpărat de ei era gajat în beneficiul unei bănci comerciale

Astfel, reclamantul au apreciat faptul că dreptul la contraprestație este periclitat de imposibilitatea executării obligației de către cealaltă parte, din care motiv consideră că au fost în drept de a refuza executarea obligației.

Dat fiind faptul că, Ghelici Fiodor nu a dat careva garanții reale în vederea executării contraprestației, consideră, că au fost în drept de a rezilia contractul și, pentru a exclude un proces judiciar, la 26 martie 2013 au înaintat lui Ghelici Fiodor somație privind restituirea sumelor achitate conform recipiselor eliberate până la 15 aprilie 2013: lui Perepica Vadim în sumă de 136297 lei, iar lui Dobînda Maxim suma de 296298 lei.

Somația a fost recepționată de Ghelici Fiodor la 27 martie 2013, însă până la adresarea în instanța de judecată, pârâtul nu a restituit sumele primite.

Explică reclamantul că, pe parcursul examinării litigiului Ghelici Fiodor a înstrăinat unei terțe persoane bunurile imobile, Centrul de comerț și odihnă cu numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802, și fântâna arteziană din satul Bălțata, raionul Criuleni.

Consideră că executarea contractului este imposibilă și nici una din părți nu-și dorește executarea acestuia, din care motiv, pretind obligarea pârâtului să restituie prestația anterior primită de la reclamant.

Astfel, reclamantul Perepica Vadim și Dobînda Maxim solicită constatarea imposibilității executării raportului obligațional în baza contractului din 07 decembrie 2011 privind vânzarea-cumpărarea imobilelor Centrul de comerț și cu numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802, și fântâna arteziană cu numărul cadastral 3114117725 din satul Bălțata, raionul Criuleni, încheiat între Ghelici Fiodor și Perepica Vadim și Dobînda Maxim, obligarea lui Ghelici Fiodor să restituie în beneficiul lui Perepica Vadim suma de 136297 lei, iar lui Dobînda Maxim suma de 296298 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de stat și anume, suma de 1000 lei în beneficiul lui Perepica Vadim și suma de 2000 lei în beneficiul lui Dobînda Maxim.

Acțiunea reconvențională:

La 05 iunie 2014 Ghelici Fiodor a înaintat acțiune reconvențională către Dobînda Maxim și Perepica Vadim cu privire la revendicarea bunului.

În motivarea acțiunii reconvenționale, Ghelici Fiodor a invocat că, la încheierea contractului-acord din 07 decembrie 2011, Dobînda Maxim și Perepica Vadim au negociat și au determinat obiectul vânzării-cumpărării Centrului comercial și de agrement cu numerele cadastrale 311410013801 și 311410013802 și fântâna arteziană, după achitarea a prețului în sumă de 67740 dolari SUA sau 80000 lei.

Argumentează că, odată cu semnarea acordului, părțile au convenit că până la achitarea integrală a prețului și transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor, Dobînda Maxim și Perepica Vadim vor folosi bunurile în baza contractului de locațiune încheiat cu SC „Vadar Grup” SRL, în persoana administratorului Perepica Vadim.

În temeiul contractului de locațiune din 01 decembrie 2011, a transmis în locațiunea SC „Vadar Grup” SRL Centrul comercial și de agrement și fântâna arteziană din comuna Bălțata, cu drept de răscumpărare până la expirarea termenului contractului.

Invocă că, după semnarea contractului Dobînda Maxim și Perepica Vadim au primit Centrul comercial și de agrement, fântâna arteziană și alte bunuri accesorii, în baza actului de predare-primire și s-au folosit de bunuri obținând foloase bănești.

Consideră că, din mijloacele obținute în urma exploatarea bunurilor, Perepica Vadim și Dobînda Maxim achitau sumele în temeiul contractului-acord. În timpul apropiat, aceștia au încetat să-și execute obligațiile asumate.

Având în vedere că Perepica Vadim și Dobînda Maxim nu-și onorau obligațiile, la 25 septembrie 2015 a expediat în adresa acestora o reclamație privind restituirea obiectului.

Pretinde că, fără acordul său, Perepica Vadim și Dobînda Maxim au făcut unele lucrări de construcție asupra bunurilor imobile prin demolarea unui perete pentru spațiu.

Invocă că, termenul contractului de locațiune a expirat la 01 mai 2014, însă Perepica Vadim, inclusiv din numele „Vadar Grup” S.R.L. și Dobînda Maxim până la data depunerii acțiunii reconvenționale nu au restituit bunurile primite în locațiune și se eschivează de la predarea lor în baza unui act de predare-primire.

Astfel, reclamantul solicită rezoluțiunea contractului-acord de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile Centrul comercial și de agrement cu numerele cadastrale 311410013801 și cu numărul cadastral 311410013802 și fântâna arteziană, situate în s. Bălțata, raionul Criuleni, cu repunerea părților în poziția inițială, obligarea lui Perepica Vadim și Dobînda Maxim să predea bunurile prin act de predare-primire, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 09 iulie 2014 Ghelici Fiodor a depus cerere de modificare a temeiurilor și cerințelor acțiunii împotriva lui Perepica Vadim și SC „Vadar Grup” SRL cu privire la predarea bunurilor și încasarea prejudiciului.

Invocă că, actul de predare-primire a bunurilor de către locatorul Ghelici Fiodor potrivit contractului de locațiune a încăperilor nelocative din 01 decembrie 2011, nu poate fi reținut și ca act de returnare a bunurilor proprietarului.

În perioada de exploatare și folosire a bunurilor după destinație, foloasele materiale au fost folosite exclusiv de către Perepica Vadim și Dobînda Maxim.

Consideră că, în procesul exploatării, Centrul comercial de odihnă cu numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802, și fântâna arteziană au fost deteriorate cauzându-i astfel prejudiciu, care, conform raportului de constatare tehnico-științifică nr. 396 din 18 iunie 2012, repararea și restabilirea bunurilor necesită materiale de construcție și lucrări evaluate la suma de 92851,85 lei.

Astfel, reclamantul Ghelici Fiodor solicită rezoluțiunea contractului-acord de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, Centrul comercial și de odihnă cu numerele aie 311410013801 și 311420013802, și fântâna arteziană din satul raionul Criuleni, obligarea lui Perepica Vadim, SC „Vadar Grup” SRL și Dobînda Maxim să predea printr-un act de predare-primire bunurile imobile, Centrul comercial și de odihnă cu numerele aie 311410013801 și 311420013802, și fântâna arteziană din satul raionul Criuleni, încasarea în mod solidar din contul lui Perepica Vadim și Dobînda Maxim a prejudiciului material cauzat în sumă de 92851,85 lei, încasarea din contului lui Perepica Vadim și Dobînda Maxim a prejudiciului moral în mărime de 10000 lei de la fiecare, precum și compensarea din contul lui Perepica Vadim și Dobînda Maxim a cheltuielilor de judecată.

Aprecierea primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Criuleni din 28 iulie 2015, acțiunea civilă a fost admisă cu încasarea din contul lui Ghelici Fiodor în beneficiul lui Dobînda Maxim a sumei de 296298 lei și cheltuielile cu titlu de taxă de stat în sumă de 2000 lei, iar în beneficiul lui Perepica Vadim a sumei de 136297 lei și cheltuielile cu titlu de taxă de stat în sumă de 1000 lei.

În același timp, instanța a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de Ghelici Fiodor către Dobînda Maxim, Perepica Vadim și SC „Vadar Grup” SRL cu privire la rezoluțiunea contractului din 07 decembrie 2011, de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802, încasarea în mod solidar a prejudiciului material în sumă de 92851,85 lei și încasarea prejudiciului moral în sumă de 20000 lei din contul fiecăruia.

Argumentele apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea menționată supra, la 24 august 2015 Ghelici Fiodor a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Criuleni din 28 iulie 2015, solicitând admiterea apelului cu modificarea hotărârii primei instanțe prin admiterea acțiunii reconvenționale și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea apelului declarat, apelantul Ghelici Fiodor invocă că, prima instanță nu a dat o apreciere justă probelor administrate și circumstanțelor de fapt ale pricinii.

Argumentează că, potrivit contractului-acord din 07.12.2011, părțile semnate Ghelici Fiodor, Dobînda Maxim și Perepecica Vadim au convenit asupra prețului de 800 000 lei și condițiilor de vânzare - cumpărare a Centrului comercial și de agrement cu nr. cadastrale 3114100.138.01, 3114100.138.02 după achitarea integrală.

Astfel, părțile semnate au convenit că, până la achitarea integrală a bunurilor și semnarea unui contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial pentru înregistrarea lui la OCT, Dobînda Maxim și Perepecica Vadim se vor folosi de bunurile imobile potrivit unui contract de locațiune încheiat cu SC „Vadar Grup” SRL, administrată de Perepecica Vadim.

Invocă că, bunurile au fost predate-primite potrivit actului (f/d-96) și acestea erau exploatate după destinație, iar mijloacele bănești obținute erau însușite de către Perepecica Vadim și Dobînda Maxim.

Pretinde că, SC „Vadar Grup” SRL nu a eliberat consumatorilor bonuri fiscale de plată și astfel, nu a trecut careva foloase materiale la evidența contabilă ca urmare a încheierii contractului de locațiune. Din mijloacele bănești primite ca urmare a exploatarei bunurilor, inclusiv din livrarea către consumatorii s. Bălțata a apei din fântâna arteziană (f/d-46-49), Dobînda Maxim i-a plătit suma de 91978 lei (296298 - 104320 lei la semnare), potrivit recipiselor anexate (f.d.53-61), iar Perepecica Vadim a achitat suma de 84 138 lei (136 297-52160 lei la semnare) potrivit recipiselor anexate la materialele pricinii (f/d 63-70).

Argumentează că, considerându-se deja proprietari, fără acordul lui Ghelici Fiodor, Dobînda Maxim și Perepecica Vadim au demolat un perete pentru mai mult spațiu, făcând unele schimbări în elementele construcției.

Astfel, începând cu luna august 2012, Perepecica Vadim și Dobînda Maxim au încetat să-și onoreze obligațiunile de plată și, fără să achite integral costul bunurilor, au încercat să dobândească dreptul de proprietate prin instanță. Mai mult ca atât, aceștia au pus în vânzare bunurile imobile litigioase.

Consideră că, în procesul exploatarei Centrului comercial și de odihnă cu nr. cadastrale 3114100.138.01, 3114100.138.02 de către intimați în interes personal, bunurile au fost deteriorate, înrăutățind astfel starea bunurilor, acțiuni prin care i-a fost cauzat un prejudiciu material.

Invocă că, intimații au abandonat bunurile imobile și au refuzat să le restituie proprietarului printr-un act de predare-primire, după cum erau obligați s-o facă potrivit dispozițiilor art. 908 alin.(l) din Codul Civil, ori, reprezentații SC „Vetuga- Zemif” nu au fost împuterniciți să primească bunurile și nici nu le-au primit.

Potrivit Raportului de constatare tehnico-științifică nr.396 din 18.06.2014 (f/d-108- 117), lucrările de reparație a bunurilor necesare pentru a restabili starea bunurilor au fost evaluate la costul de 92 851,85 lei, sumă care sunt urmează a fi încasată în temeiul art. 908 alin (2) din Codul Civil cu titlu de prejudiciu material cauzat.

În drept, apelantul invocă prevederile art. 908 alin.(2) din Codul civil, art. art. 357, 358, 360,362, 364, 365 CPC.

Termenul legal de declarare a apelului:

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.

Ținând cont de faptul că dispozitivul hotărârii Judecătorei Criuleni a fost pronunțat la 28 iulie 2015, iar apelantul a depus cererea de apel la 24 august 2015, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău constată că Ghelici Fiodor a declarat apel cu respectarea termenului legal.

Argumentele părților în ședința instanței de apel:

Apelantul Ghelici Fiodor a susținut apelul declarat în baza temeiurilor de fapt și drept invocate în cerere, solicitând admiterea apelului cu modificarea hotărârii Judecătorei Criuleni din 28 iulie 2015 prin admiterea acțiunii reconvenționale și compensarea cheltuielilor de judecată.

Intimatul Perepecica Vadim și reprezentantul acestuia, avocatul Lebedinschi Maxim, au invocat caracterul legal și întemeiat al hotărârii primei instanțe, solicitând respingerea apelului cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Intimatul Dobînda Maxim, fiind reprezentat de avocatul Lebedinschi Maxim, nu s-a prezentat, deși a fost citat legal despre locul, data și ora examinării pricinii în ordine de apel.

În acest context, Colegiul civil reține că, în temeiul art. 379 alin. (1) CPC, neprezentarea în ședință de judecată a apelantului sau intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului. Instanța însă este în drept să amâne ședința dacă va constata că neprezentarea este motivată.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând motivele invocate în cererile de apel și studiind materialele dosarului, Colegiul civil consideră apelul declarat de Ghelici Fiodor nu este întemeiat și respectiv, urmează a fi respins cu menținerea hotărârii Judecătorei Criuleni din 28 iulie 2015, luând în considerație următoarele argumente.

În temeiul art. 358 alin. (1) CPC, hotărârile pronunțate în primă instanță de judecătorei pot fi atacate cu apel la curțile de apel de drept comun.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de apel după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

În temeiul art.373 alin.(2), (3), (4) și (5) CPC, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

În temeiul aceluiași alin. (5) al aceluiași articol, instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei, fiind obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În acest context, ținând cont de faptul că apelanta Ghelici Fiodor nu a invocat în motivarea apelului argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță, în sensul prevederilor art. 373 CPC citate supra.

În drept, Colegiul civil reține că, în temeiul art. 663 alin. (1) din Codul civil, obligația se stinge prin imposibilitatea executării

dacă imposibilitatea se datorează unei împrejurări pentru care debitorul nu răspunde.

În temeiul art. 706 alin. (1) și (2) din Codul civil, partea obligată să presteze prima poate refuza executarea obligației dacă, după încheierea contractului, apar indicii că dreptul său la contraprestație este periclitat de imposibilitatea executării obligației de către cealaltă parte. Executarea obligației nu poate fi refuzată dacă a fost executată contraprestația sau au fost prezentate garanții privind executarea obligației.

Partea obligată să presteze prima poate stabili un termen rezonabil, în care cealaltă parte să execute treptat contraprestația sau să ofere garanții privind executarea obligației. Dacă termenul expiră fără ca să fie executată obligația sau fără ca să fie prezentate garanții, persoana obligată să presteze prima poate rezilia contractul.

În temeiul art. 1389 alin. (1) din Codul civil, 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.

În temeiul art. 1389 alin. (2) din Codul civil Persoana care, întru executarea unei obligații prezente sau viitoare, a prestat ceva altuia poate cere restituirea prestației dacă: a) temeiul raportului obligațional a decăzut ulterior;

În temeiul art. 875 din Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locatar) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

În temeiul art. 908 alin. (1), (2) și (3) din Codul civil, prejudiciul cauzat prin înrăutățirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedește lipsa vinovăției sale.

Locatarul poartă răspundere în aceeași măsură pentru înrăutățirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terți, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat.

Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micșorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În fapt, analizând înscrisurile administrate și explicațiile participanților la proces, Colegiul civil constată că, la 07 decembrie 2011 între Ghelici Fiodor în calitate de vânzător pe de o parte și Perepicica Vadim și Dobînda Maxim în calitate de cumpărători pe de altă parte, a fost încheiat contractul prin care cumpărătorul s-a obligat să vândă (să transmită în proprietate), iar cumpărătorii s-au obligat să cumpere (să achite prețul) imobilele Centrul de comerț și odihnă cu numerele cadastrale 0013801 și 311410013802 și sonda arteziană cu numărul cadastral 17725, bunuri amplasate în comuna Bălțata, raionul Criuleni.

În același timp, se constată că, în temeiul antecontractului vânzătorul Ghelici Fiodor a primit de la cumpărătorul Perepicica Vadim suma de 136297 lei și de la Dobînda Maxim de 296298 lei în contul prețului bunurilor imobile convenit de părți, pentru care ultimul a eliberat recipisele autentice anexate la materialele pricinii (a se vedea f. d. 52-70).

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, certificatul din 16 iulie 2013, la 04 iulie 2011 Centrul de comerț și odihnă, cu numărul cadastral 311410013801, a fost ipotecat conform contractului de credit nr. 10/1 din 30 2011, semnat cu BC Moldindconbank SA (a se vedea f. d. 12).

Prin scrisoarea din 03 octombrie 2012 Perepicica Vadim și Dobînda i-au solicitat lui Ghelici Fiodor semnarea în formă autentică a actelor cu privire la vânzarea-cumpărarea bunurilor obiect al contractului-acord din 07 decembrie 2011 (a se vedea f. d. 50).

La 29 august 2014 Ghelici Fiodor și Ghelici Valentina au vândut Feodorei Vitu bunurile imobile Centrul de comerț și odihnă cu numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802 din satul Bălțata, raionul Criuleni în baza contractului de vânzare-cumpărarea autentificat de notarul public Teleucă Aliona, înregistrat cu nr. 15289 (a se vedea f.d. 157-163).

În acest sens, se constată că, Ghelici Fiodor și-a exercitat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile Centrul de comerț și odihnă, cu numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802 din satul Bălțata, raionul Criuleni prin înstrăinarea acestora în beneficiul unui terț.

Astfel, se constată că, Ghelici Fiodor s-a îmbogățit fără justă cauză din contul sumelor achitate de Perepicica Vadim și Dobînda Maxim în baza antecontractului din 07 decembrie 2011, temeiul raportului juridic obligațional decăzând la 29 august 2014, fiind întemeiată încasarea sumelor în cauză din contul lui Ghelici Fiodor, în temeiul art. 1389 din Codul civil.

Cu privire la acțiunea reconvențională, Colegiul civil constată că, la 01 decembrie 2011 Ghelici Fiodor și SC Vadar Grup" SRL au încheiat contractul de locațiune, în temeiul căruia primul a transmis ultimei Centrul de comerț și odihnă și sonda arteziană din satul Bălțata, raionul Criuleni pentru un termen de până la 01 mai 2014 (a se vedea f.d. 93-94), iar la 01 decembrie 2011 a fost întocmit actul de predare-primire a bunurilor (a se vedea f.d.96).

La 24 octombrie 2012 Ghelici Fiodor a expediat în adresa SC "Vadar Grup" SRL somația cu privire la rezilierea anticipată a contractului de locațiune (a se vedea f.d.99).

La 21 martie 2013 a informat prin somație SC „Vadar Grup" SRL că, începând cu 01 mai 2013, chiria va constitui suma de 30000 lei lunar (a se vedea f.d. 100).

La 02 mai 2013 SC „Vadar Grup" SRL a transmis către „Vetuga Zemif" SRL, bunurile pe care le-a recepționat în temeiul actului din 01 decembrie 2011 (a se vedea f. d. 131).

Raportând circumstanțele de fapt ale pricinii la circumstanțele de fapt ale Astfel, raportând circumstanțele de fapt ale pricinii la normele de drept reținute supra, Colegiul civil constată că, la judecarea în fond a pricinii, prima instanță a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a interpretat și aplicat corect normele de drept material și, prin urmare, ajunge la concluzia că hotărârea Judecătoriei Criuleni din 28 iulie 2015 este pasibilă de menținut ca fiind legală și întemeiată.

Colegiul civil reține că, Ghelici Fiodor a înaintat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni din 28 iulie 2015 doar în partea respingerii acțiunii reconvenționale, din care considerente, Colegiul civil se va expune în limitele apelului declarat, în temeiul art. 373 CPC.

În acest context, Colegiul civil reține că, contractul de locațiune a bunurilor imobile litigioase este încheiat între Ghelici Fiodor și SC Vadar Grup" SRL, care și-a asumat obligațiile civile în virtutea calității sale de societate comercială cu răspundere limitată și respectiv, în temeiul art. 145 alin. (3) din Codul civil, membrii societății cu răspundere limitată nu poartă răspundere pentru obligațiile acesteia.

Ori în snetă Ghelici Fiodor nu a demonstrat transmiterea în locațiunea bunurilor imobile către Dobînda Maxim și Perepicica

Și, în speța Ghelici Fiodor nu a prezentat probe pertinente și concludente în ceea ce privește transmiterea în locațiune a bunurilor imobile către Dobânda Maxim și Perepicica Vadim și respectiv, aceștia nu poartă răspundere în temeiul art. 875 și art. 908 din Codul civil.

În acest sens, sunt întemeiate concluziile primei instanțe privitor la faptul că, bunurile imobile litigioase nu au fost transmise acestora în locațiune, iar Ghelici Fiodor nu a prezentat probe pertinente și concludente precum că bunurile s-ar afla în posesiunea și folosința nelegitimă a lui Dobânda Maxim și Perepicica Vadim.

În același timp, Colegiul civil reține argumentele instanței de fond privitor la faptul că, la 29 august 2014 Ghelici Fiodor și-a exercitat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile Centrul de comerț și odihnă, cu numerele cadastrale 311410013801 și 311420013802 din satul Bălțata, raionul Criuleni prin înstrăinarea acestora în beneficiul unui terț și respectiv, nu sunt întemeiate pretențiile lui Ghelici Fiodor privind revendicarea bunurilor din posesia lui Dobânda Maxim, Perepicica Vadim și SC „Vadar Grup” SRL.

În acest sens, Colegiul civil reține că nu este pertinent în speță raportul de constatare tehnico-științifică nr. 396 din 18 iunie 2014, ori, acesta demonstrează doar valoarea lucrărilor de reparație-restabilire a Centrului de comerț și din satul Bălțata, raionul Criuleni și nicidecum nu probează legătura causală dintre acțiunile intimaților și prejudiciul material pretins a fi remediat.

Astfel, ținând cont de faptul că, apelantul Ghelici Fiodor nu a prezentat în ședința de judecată probe pertinente și concludente privitor la faptul că prejudiciul material suportat de bunurile imobile litigioase a fost cauzat prin acțiunile ilicite ale lui Dobânda Maxim, Perepicica Vadim și SC „Vadar Grup” SRL și respectiv, nu a fost probată legătura causală dintre pretinsul prejudiciu cauzat și acțiunile Dobânda Maxim, Perepicica Vadim și SC „Vadar Grup” SRL, Colegiul civil respinge argumentele apelantului privind compensarea prejudiciului cauzat din contul intimaților.

Astfel, ținând cont de circumstanțele de fapt constatate și normele de drept reținute supra, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia că apelul declarat de Ghelici Fiodor nu este întemeiat și urmează a fi respins cu menținerea hotărârii Judecătoria Criuleni din 28 iulie 2015.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a) – 389 CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

D e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Ghelici Fiodor.

Se menține hotărârea Judecătoria Criuleni din 28 iulie 2015, pronunțată în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Dobânda Maxim și Perepicica Vadim către Ghelici Fiodor cu privire la încasarea sumei și acțiunea reconvențională înaintată de Ghelici Fiodor către Dobânda Maxim, Perepicica Vadim și SC „Vadar Grup” SRL cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare, transmiterea bunurilor imobile și încasarea în mod solidar a sumelor cu titlu de prejudiciu material și moral.

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

Președintele ședinței, judecătorul

Nelea Budăi

Judecătorii:

Ion Muruianu

Valeriu Efros