

DECIZIE

20 august 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul Svetlana Filincova
Judecătorii Iuliana Oprea, Valentina Clevadi, Maria Ghervas, Galina Stratulat

examinând recursurile declarate de către Alexander Koss și Oleg Arseni, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Arseni, intervenient principal Alexander Koss împotriva Societății pe Acțiuni „Centrindmontaj”, Societății cu Răspundere Limitată „Cheton Grup” cu privire la recunoașterea nulității contractului de arendă și evacuarea bunurilor, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2014, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Cheton Grup”, casată hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 21 iunie 2013 și pronunțată o nouă hotărîre de respingere a acțiunii

a constatat:

La 14 noiembrie 2008 Oleg Arseni a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Centrindmontaj” SA și FPC „Cheton Grup” SRL cu privire la recunoașterea nulității contractului de arendă și evacuarea bunurilor.

În motivarea acțiuni a invocat că, la 01 aprilie 2001, între SC „Centrindmontaj” SA și ÎI „Cheton – Zincenco”, actualmente FPC „Cheton Grup” SRL, a fost încheiat contractul de arendă nr. 1, prin care a fost transmis în arendă terenul cu suprafața de 2 734,37 m.p. situat în mun. Chișinău, str. Muncești 123A.

Invocă că respectivul contract este lovit de nulitate, deoarece nu a fost supus înregistrării în forma stabilită de lege.

Consideră că înregistrarea la OCT a contractelor de arendă cu termen mai mare de 3 (trei) ani, ce au ca obiect bunuri imobile intervine ca o condiție de valabilitate a acestora, iar în cazul neîndeplinirii acestei condiții intervine nulitatea absolută a acestor contracte.

Susține că ținând cont de faptul că arendașul (Pârâtul) nu a respectat procedura obligatorie, stabilită de lege, de înregistrare a contractului de arendă în litigiu, indică reclamantul că contractul este lovit de nulitate absolută și, respectiv, încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii acestuia, adică din data de 01 aprilie 2001.

Invocă că persoana care este indicată în contractul litigant, în calitate de semnatar al contractului de arendă din partea Locatorului, nu avea dreptul în virtutea funcției deținute și nici nu a fost împuternicit să semneze astfel de acte juridice.

Menționează că dreptul, de a acționa fără mandat în numele societății, în conformitate cu art. 70, 71 din Legea nr. 1134 este oferit exclusiv Organului executiv

care, în limitele atribuțiilor sale, efectuează tranzacții, aprobă statele de personal, emite ordine și dispoziții etc.

Prin urmare, consideră că, la momentul încheierii contractului de arenda nu s-a ținut cont de faptul că semnatarul acestuia din partea Locatorului nu este administratorul (organul executiv) al Societății, deși din prevederile contractului rezultă clar că Arendașul, în persoana lui Zincenco A.N., cunoștea despre faptul că Alexander Koss nu este Director (membru al organului executiv) și nu are dreptul de a reprezenta societatea în domeniul ce ține de transmiterea în arendă a bunurilor acesteia, cu atât mai mult să semneze acte de dispoziție din numele societății.

Mai invocă că din totalitatea atribuțiilor organelor de conducere ale societăților pe acțiuni, rezultă că Președintele Consiliului societății, care la momentul încheierii contractului de arenda era Alexander Koss, nu se număra printre atribuțiile sale cea de semnare de acte juridice privind transmiterea în arendă a bunurilor societății și nici nu putea activa fără mandat în numele societății, fapt despre care cel de al doilea semnatar (din partea Locatorului), și anume Zincenco A.N., cunoștea.

Solicită reclamantul declararea nulității contractului de arendă nr. 1 din 01 aprilie 2001, încheiat între SC „Centrindmontaj” SA și ÎI „Cheton – Zincenco” și evacuarea FPC „Cheton Grup” SRL și a bunurilor acestuia de pe terenul aferent situat în mun. Chișinău, str. Muncești 123 A.

Prin hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 21 iunie 2013 a fost admisă acțiunea, a fost declarat nul contractul de arendă nr. 1 din 01 aprilie 2001, încheiat între SC „Centrindmontaj” SA și ÎI „Cheton – Zincenco” și a fost dispusă evacuarea FPC „Cheton Grup” SRL și a bunurilor acestuia de pe terenul aferent situat în mun. Chișinău, str. Muncești 123 A.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2014 a fost admis apelul declarat de către FPC „Cheton Grup” SRL, casată hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 21 iunie 2013 și emisă o nouă hotărîre de respingere a acțiunii.

La 13 martie 2014 Alexander Koss a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2014, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată, iar la emiterea acesteia nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinei.

Menționează că contractul de arendă nu a avut posibilitatea de a-l semna, originalul căruia nu l-a văzut de fapt niciodată, avînd în vedere că la data indicată în contract se afla în afara teritoriului Republicii Moldova. Ba mai mult, nici nu a avut dreptul de a semna un asemenea contract, deoarece la data indicată în contract nu deținea o funcție electivă în SA „Centrindmontaj”.

La 20 martie 2014 Oleg Arseni a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2014, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel a emis decizia cu încălcarea normelor de drept material care au dus la soluționarea greșită a pricinii, deoarece instanța a încălcat obligația de motivare și a apreciat în mod arbitrar probele,.

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

Instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile la 13 martie 2014 și respectiv 20 martie 2014, în termen, în cazul în care decizia instanței de apel li-a fost comunicată la 20 ianuarie 2014.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursurilor, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursurile și a menține decizia instanței de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Materialele cauzei denotă că, la 01 aprilie 2001, între SC „Centrindmontaj” SA și ÎI „Cheton – Zincenco”, actualmente FPC „Cheton Grup” SRL, a fost încheiat contractul de arendă nr. 1, prin care a fost transmis în arendă terenul cu suprafața de 2 734,37 m.p. situat în mun. Chișinău, str. Muncești 123A.

Înaintînd acțiune în judecată împotriva SA „Centrindmontaj” și SRL „Cheton-Grup”, Oleg Arseni a solicitat recunoașterea nulității contractului de arendă nr.1 din 01 aprilie 2001 și evacuarea bunurilor.

Fiind investită cu acțiunea în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și admitterii acesteia.

Judecînd apelul declarat de către SRL „Cheton Grup”, instanța de apel l-a găsit întemeiat, cu casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de către Oleg Arseni.

În susținerea opiniei date, instanța de recurs reține prevederile art.28 alin.(2) al Legii cu privire la societățile pe acțiuni nr.1134-XIII din 02 aprilie 1997 care statuează că, pentru apărarea drepturilor și intereselor lor legitime, acționarii sînt în drept, în modul stabilit de legislație, să sesizeze organele de conducere ale societății și/sau Comisia Națională a Pieței Financiare, și/sau instanța judecătorească.

În conformitate cu art.25 al legii menționate, acționarul are dreptul: să participe la adunările generale ale acționarilor, să aleagă și să fie ales în organele de conducere ale societății; să ia cunoștință de materialele pentru ordinea de zi a adunării generale a acționarilor; să ia cunoștință și să facă copii de pe documentele societății, accesul la care este prevăzut de prezenta lege, de statut sau de regulamentele societății; să primească dividendele anunțate în corespundere cu clasele și proporțional numărului de acțiuni care îi aparțin; să înstrăineze acțiunile care îi aparțin, să le pună în gaj sau în administrare fiduciară; să ceară răscumpărarea acțiunilor care îi aparțin, în cazurile prevăzute de prezenta lege sau de statutul societății; să primească o parte din bunurile societății în cazul lichidării ei; să exercite alte drepturi prevăzute de prezenta lege sau de statutul societății.

În conformitate cu art.26 al Legii privind societățile pe acțiuni, acționarii care dețin cel puțin 5% din acțiunile cu drept de vot ale societății, pe lîngă drepturile prevăzute la art.25, au de asemenea dreptul, în modul prevăzut de prezenta lege, de alte acte legislative și de statutul societății: să introducă chestiuni în ordinea de zi a adunării generale anuale a acționarilor; să propună candidați pentru membrii consiliului societății și ai comisiei de cenzori; să ceară convocarea ședinței extraordinare a consiliului societății. Acționarii care dețin cel puțin 10% din

acțiunile cu drept de vot ale societății, pe lângă drepturile prevăzute la alin.(1), au de asemenea dreptul, în modul prevăzut de prezenta lege, de alte acte legislative și de statutul societății: să ceară stabilirea costului plasării acțiunilor societății, în temeiul raportului societății de audit sau al altei organizații specializate ce nu este persoană afiliată a societății; să ceară efectuarea de controale extraordinare ale activității economico-financiare a societății; să adreseze instanței judecătorești, din numele societății, fără împuterniciri speciale, cerere de reparare a prejudiciului cauzat societății de persoanele cu funcții de răspundere în urma încălcării intenționate sau grave de către acestea a prevederilor prezentei legi sau ale altor acte legislative. Acționarii care dețin cel puțin 25% din acțiunile cu drept de vot ale societății, pe lângă drepturile prevăzute la alin.(1) și alin.(2), au de asemenea dreptul să ceară convocarea adunării generale extraordinare a acționarilor în modul stabilit de prezenta lege și de statutul societății.

Reieșind din normele citate este cert faptul că acționarul nu a fost înzestrat de legiuitor cu dreptul de a înainta acțiunii de contestare a actelor juridice a societății încheiate pe parcursul desfășurării activității economice. Ba mai mult, se pot adresa în instanțe de judecată cu cereri de reparare a prejudiciului cauzat societății de persoane cu funcții de răspundere în urma încălcării grave a prevederilor legale doar acționarii care dețin cel puțin 10% din acțiunile cu drept de vot ale societății.

Astfel, Oleg Arseni nu era în drept să conteste contractul de arendă nr.1 din 01 aprilie 2001, și nici să solicite tragerea la răspundere a lui Alexander Koss pentru semnarea contractului menționat, or, acesta nu a prezentat probe concludente ce ar demonstra faptul că la momentul semnării contractului de către Alexander Koss deținea careva acțiuni în SA „Centrindmontaj”.

Mai mult ca atât, prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 23 ianuarie 2009, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 octombrie 2010 a fost recunoscut valabil contractul de arendă nr.1 din 01 aprilie 2001, încheiat între SA „Centrindmontaj” și ÎI „Cheton Zincenco”, a fost recunoscut dreptul de proprietate a SRL „Cheton Grup” ca succesor în drepturi a ÎI „Cheton Zincenco”, asupra terenului cu suprafața de 2734,37 m.p., amplasat pe adresa mun.Chișinău, șos. Muncești 123 a, ce reprezintă o parte din terenul cu suprafața de 2,59 ha, care aparține SA „Centrindmontaj”. Totodată a fost respinsă cererea reconvențională a SA „Centrindmontaj” împotriva SRL „Cheton Grup” cu privire la declararea nulității contractului de arendă nr.1 din 01 aprilie 2001 și evacuarea SRL „Cheton Grup” și a bunurilor acesteia de pe teritoriul aferent, situat în mun.Chișinău, șos.Munceti 123a.

Iar, conform art. 123 alin.(2) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Astfel, avînd în vedere faptul că printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, s-a stabilit că contractul de arendă nr. 1 din 01 aprilie 2001 încheiat între SA „Centrindmontaj” și ÎI „Cheton Zincenco” este valabil, corect instanța de apel a concluzionat că o nouă verificare a acestui fapt ar duce la încălcarea prevederilor CEDO.

Nu poate fi reținut argumentul recurentului Alexander Koss precum că contractul de arendă nr.1 din 01 aprilie 2001 nu a fost semnat de el, deoarece asupra

acestui argument s-a expus Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 28 august 2010, și respectiv nu constituie temei de anulare a contractului de arendă.

Instanța de recurs consideră justă și concluzia instanței de apel referitor la faptul că SRL „Cheton Grup” precum și bunurile acesteia nu pot fi evacuate de pe porțiunea de teren situat pe adresa mun.Chișinău, șos.Muncești 123a, or terenul dat aparține cu drept de proprietate SRL „Cheton Grup”, iar construcțiile imobile a căror evacuare se solicită au fost vândute de SA „Centrindmontaj”.

Din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material și procedural, a verificat și apreciat probele administrate în conformitate cu art. 130 CPC, iar argumentele invocate de recurenți în cererile de recurs poartă un caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

decide :

Se resping recursurile declarate de către Alexander Koss și Oleg Arseni.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2014, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Arseni, intervenient principal Alexander Koss împotriva Societății pe Acțiuni „Centrindmontaj”, Societății cu Răspundere Limitată „Cheton Grup” cu privire la recunoașterea nulității contractului de arendă și evacuarea bunurilor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Iuliana Oprea

Valentina Clevadi

Maria Ghervas

Galina Stratulat