

Dosarul nr. 2rac-21/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Central (jud. R. Pulbere)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila)

## DECIZIE

16 ianuarie 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Tamara Chișca-Doneva  
Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari  
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Promeditatio”, reprezentată de avocatul Victoria Tricolici

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Promeditatio” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Sandex - Tehno” și Societății cu Răspundere Limitată „Rîul Vechi” cu privire la declararea nulității actului juridic

împotriva deciziei din 27 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Promeditatio” și menținută hotărârea din 21 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Central, prin care a fost respinsă acțiunea

constată:

La 24 septembrie 2016, SRL „Promeditatio” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Sandex - Tehno” și SRL „Rîul Vechi” cu privire la declararea nulității actului juridic.

În motivarea acțiunii a invocat că SRL „Promeditatio” este proprietarul complexului imobiliar din str. Sarmizegetusa 12 mun. Chișinău (nr. cadastral XXXXX, XXXXX) și deținătorul dreptului de folosință asupra terenului din str. Sarmizegetusa 12/1 mun. Chișinău (nr. cadastral XXXXX).

A invocat că între zona carosabilă a străzii Sarmizegetusa și complexul imobiliar menționat, prin decizia Consiliului municipal Chișinău din 23 decembrie 2014 a fost format un bun imobil separat - terenul public cu suprafața de 0,0655 ha (nr. cadastral XXXXX).

Pe suprafața respectivului lot de teren este amplasată o gheretă în care SRL „Rîul Vechi” desfășoară în mod ilegal activitate comercială, acesta neavând încheiat niciun contract cu autoritățile administrației publice locale privind folosința terenului cu nr. cadastral XXXXX.

Totodată, și amplasarea gheretei pe lotul de teren menționat este ilegală în contextul în care aceasta nu este amplasată în cadrul pretinsei piețe agricole din str. Sarmizegetusa 12/1, ci în afara ei - pe lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX.

La 16 iunie 2016, SRL „Promeditatio” a solicitat Centrului de Sănătate Publică al mun. Chișinău retragerea autorizației sanitare de funcționare a SRL „Rîul Vechi” pe terenul din str. Sarmizegetusa mun. Chișinău, iar prin Nota din 8 iulie 2016 i-a fost comunicat despre faptul că autorizația de funcționare eliberată SRL „Rîul Vechi” a fost emisă în temeiul contractului de locațiune încheiat între SRL „Sandex - Tehno” și SRL „Rîul Vechi”.

La 25 mai 2016, Consiliul municipal Chișinău (proprietarul terenului din str. Sarmizegetusa mun. Chișinău cu nr. cadastral XXXXX) a comunicat despre faptul că ghereta SRL „Rîul Vechi” este amplasată ilegal. Or, autoritățile administrației publice locale nu au emis niciun act de transmitere în posesia SRL „Sandex - Tehno” a lotului de teren cu nr. cadastral XXXXX, astfel încât ultimul să fi avut dreptul de a-l transmite în sublocațiune SRL „Rîul Vechi” conform contractului utilizat de acesta la obținerea autorizației sanitare de funcționare în modul expus de Centrul de Sănătate Publică din mun. Chișinău în Nota nr. 04-4063 din 8 iulie 2016.

A menționat că lotul cu nr. cadastral XXXXX, adiacent imobilului deținut de SRL „Promeditatio”, are destinația de teren public, conform certificatului eliberat de OCT Chișinău acesta având modul de folosință amenajat.

În realitate însă din cauza gheretei amplasate ilegal de pârâtul SRL „Rîul Vechi”, terenul este împânzit de deșeuri rezultate din activitatea acestuia.

Totodată, în perioada 14 decembrie 2007 – 19 aprilie 2009 au avut loc patru incendii generate de scurt circuit electric și imprudența cu focul.

Astfel, activitatea ilegală a pârâtului este susceptibilă de a afecta iremediabil dreptul de proprietate al SRL „Promeditatio” asupra construcțiilor private, riscul izbucnirii unui nou incendiu fiind major, având în vedere specificul activității pârâtului.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 9, 127 Constituția RM, art. 216, 217, 219, 220, 315, 875 Cod civil, art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății de stat, art. 75, 77 din Legea privind administrația publică locală, art. 97 Cod funciar, art. 6, 166-167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii și constatarea nulității contractului de locațiune încheiat între SRL „Sandex - Tehno” și SRL „Rîul Vechi”, având ca obiect bunul imobil din str. Sarmizegetusa mun. Chișinău.

Prin hotărârea din 21 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Central, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 27 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL „Promeditatio” și menținută hotărârea primei instanțe.

La 2 octombrie 2018, SRL „Promeditatio”, reprezentată de avocatul Victoria Tricolici a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au aplicat prevederile art. 11 lit. b), c), 216 alin. (1), 875 Cod civil.

A remarcat că instanța de apel eronat a reținut precum că SRL „Sandex - Tehno” era în drept să încheie contractul de locațiune a bunului imobil întrucât și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile din str. Sarmizegetusa 12/1 mun. Chișinău în baza hotărârii din 22 februarie 2011.

Or, prin hotărârea din 22 februarie 2011 a Judecătorei Economice de Circumscripție, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile din str. Sarmizegetusa 12/1 mun. Chișinău nu a fost înregistrat, ci radiat din Registrul bunurilor imobile.

A evidențiat că nulitatea absolută a contractului de locațiune din 1 martie 2013 intervine în efectul art. 206, 315 și 753 Cod civil, iar interesul SRL „Promeditatio” de a solicita aplicarea respectivei sancțiuni este conformă prevederilor art. 217 alin. (1) Cod civil.

Totodată, instanța de apel a admis ca fiind certe argumentele SRL „Promeditatio” privind discrepanța dintre locul de amplasare concretă a gheretei nr. 97A și locul declarat de părțile contractante în contractul din 1 octombrie 2011.

În acest context, instanța urma să aplice în mod direct art. 217 alin. (2) Cod civil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 30 iulie 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 90 vol. II), însă careva date care ar indica la recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 2 octombrie 2018 în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

După cum rezultă din materialele cauzei, SRL „Promeditatio” înaintând acțiunea în judecată împotriva SRL „Sandex-Tehno” și SRL „Rîul Vechi” a solicitat declararea nulității contractului de locațiune nr. 97A din 1 octombrie 2011, încheiat între SRL „Sandex-Tehno”, în calitate de locator, și SRL „Rîul Vechi”, în calitate de locatar, obiectul căruia îl constituie un spațiu comercial – pavilionul nr. 97A, cu suprafața de 16 m.p., situat în piața pe str. Sarmizegetusa 12/1, mun. Chișinău.

Drept temei al acțiunii, SRL „Promeditatio” a invocat afectarea prin contractul de locațiune susmenționat a dreptului de posesie și folosință a bunului imobil ce-l deține cu drept de proprietate pe adresa învecinată, mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 12. În același timp, a susținut cauza ilicită a contractului de locațiune, și anume inducerea în eroare a autorităților de resort în vederea obținerii autorizării frauduloase a activității comerciale în incinta unității de comerț amplasate cu încălcarea legislației, precum și obiectul ilicit și nedeterminat al contractului, motivat prin amplasarea de facto a pavilionului în afara teritoriului respectiv, pe terenul public.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, respingând-o.

Judecând apelul declarat de către SRL „Promeditatio”, instanța de apel l-a respins și a menținut hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs constată că, contrar prevederilor art. 239 CPC și art. 241 alin. (5) CPC, decizia instanței de apel este una nemotivată, iar concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator reținut de prima instanță, precum și normele de drept ce reglementează acest aspect.

Or, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; 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.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi și dispozițiilor conținute în art. 373 alin. (5) CPC, instanța de apel judecând apelul a trecut superficial asupra pretenției formulate de către SRL „Promeditatio” cu privire la declararea nulității contractului de locațiune, care însă urma a fi soluționată minuțios, sub aspectul dacă efectele acestui act juridic vizează sau nu încălcarea dreptului de proprietate a SRL „Promeditatio” cu consecința nulității acestuia.

În acest context, instanța de recurs remarcă că atât instanța de fond, cât și instanța de apel, care a susținut soluția emisă de prima instanță, au reținut în linii generale ca temei de respingere a acțiunii, faptul că în speța dată SRL „Promeditatio” nu și-a probat pretențiile.

La fel, întru consolidarea soluției, instanțele de judecată au calificat prezenta acțiune drept un interes al SRL „Promeditatio” în declararea nulității contractului de locațiune nr. 97A din 1 octombrie 2011, încheiat între SRL „Sandex-Tehno” și SRL „Rîul Vechi”, menționând că aceasta are dorința de a primi în folosință terenul nr. cadastral XXXXX, pe care este amplasat pavilionul nr. 97A, cu suprafața de 16 m.p., care constituie obiectul contractului solicitat de a fi declarat nul.

Verificând hotărârea atacată cu apel, prin prisma respectării cerințelor legale cu privire la indicarea motivelor de fapt și de drept care au format convingerea instanței, se constată că instanța de apel nu a luat în considerație și nici nu a supus verificării argumentele invocate de către apelant în cuprinsul cererii de apel.

Or, după cum se evidențiază atât din cererea de chemare în judecată, susținută de SRL „Promeditatio” pe tot parcursul examinării cauzei, cât și din cererea de apel, obiectul litigiului îl formează constatarea nulității contractului de locațiune încheiat între SRL „Sandex - Tehno” și SRL „Rîul Vechi”, având ca obiect bunul imobil din str. Sarmizegetusa mun. Chișinău.

În susținerea cererii menționate au fost invocate explicit mai multe cauze de nulitate a contractului de locațiune nr. 97A din 1 octombrie 2011, inclusiv lipsa autorizației de desfășurare a activității în unitatea comercială, ca un element care atrage și lipsa cauzei la încheierea contractului, dar și faptul că tranzacția contravine normelor imperative ale legii.

Este de menționat că, contestând hotărârea primei instanțe, SRL „Promeditatio” în cererea de apel a indicat la superficialitatea examinării de către prima instanță a prezentei cauze, aceste susțineri fiind însă trecute cu vederea de instanța de apel, care în linii generale s-a limitat doar la preluarea susținerilor instanței de fond, dând o aparență de legalitate a hotărârii contestate.

De altfel, instanța de apel a trecut și peste argumentele SRL „Promeditatio” în sensul că nulitatea absolută a contractului de locațiune încheiat la 1 martie 2013, intervine la caz prin efectul art. 206, 315, 753 Cod civil, iar interesul societății de a

solicita aplicarea respectivei sancțiuni este conformă prevederilor art. 217 alin. (1) Cod civil, întru apărarea dreptului său de proprietate asupra complexului imobiliar din str. Sarmizegetusa 12 mun. Chișinău și a dreptului de folosință a bunului imobil (teren) din str. Sarmizegetusa 12/1 mun. Chișinău.

La fel, cum și alte argumente susținute de SRL „Promeditatio” în cererea de apel au fost ignorate și lăsate fără o apreciere corespunzătoare de către instanța de apel, dar care urmau a fi analizate și examinate întru judecarea justă și corectă a cauzei, or lucrul efectuat asupra unui litigiu supus judecării nu poate avea doar un aspect aparent, deoarece contravine principiilor impuse prin lege.

Drept urmare, este evident că, însușind întru tot opinia primei instanțe, contrar prevederilor art. 373 CPC, fără a indica propriile motive de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, instanța de apel nu a supus verificării și analizei minuțioase argumentele invocate în cerera de apel.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, direct indică la examinarea superficială și arbitrară a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

În speță, prezintă relevanță și faptul că folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestui, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt și de drept, care, este diferită de la caz la caz.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Promeditatio”, reprezentată de avocatul Victoria Tricolici.

Se casează integral decizia din 27 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Promeditatio” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Sandex - Tehno” și Societății cu Răspundere Limitată „Rîul Vechi” cu privire la declararea nulității

actului juridic, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari

Victor Burduh