

DECIZIE

6 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în următoarea componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Galina Stratulat
Tamara Chișa-Doneva
Mariana Pitic
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental-Grup”, reprezentată de avocatul Dogotari Danu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” împotriva Societății pe Acțiuni „Tracom” cu privire la declararea nulității rezilierii unilaterale a acordului adițional, recunoașterea valabilității acordului adițional și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 2 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul, declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental-Grup” și s-a menținut hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 17 februarie 2016, Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” s-a adresat în instanța de judecată, cu cererea de chemare în judecată împotriva Societății pe Acțiuni „Tracom” cu privire la declararea nulității rezilierii unilaterale a acordului adițional, recunoașterea valabilității acordului adițional și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a menționat că, la 22 mai 2012 între Societatea pe Acțiuni „Tracom” și Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” a fost încheiat contractul nr. 05/3-2942/2 privind arenda terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom”. Obiectul contractului a fost transmiterea în locațiune cu plată a clădirii de producție cu suprafața totală de 501,3 m² și terenul aferent clădirii de producție cu suprafața de 1975 m², amplasate pe str. Columna 170, Societății cu Răspundere Limitată „Continental Grup”.

La 27 aprilie 2012, părțile au încheiat contractul nr. 20 privind desfășurarea activității de antreprenariat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”. Obiectul

contratului fiind desfășurarea pe teritoriul Parcului Industrial a proiectului investițional, care prevede prestarea serviciilor de tipar și post-Press, fabricarea ambalajelor, cutiilor, etichetelor, utilizând teritoriul Parcului Industrial și a infrastructurii tehnice și de producție.

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 28 septembrie 2012, Societatea pe Acțiuni „Tracom” în calitate de vânzător a vândut Societății cu Răspundere Limitată „Continental Grup” clădirea de producere cu suprafața de 523,9 m² situată în mun. Chișinău, str. Columna 170.

Reclamantul a relatat că în scopul realizării activității investiționale, reieșind din necesitățile rezultate din caracteristicile amplasării clădirii, la 13 noiembrie 2012 a fost încheiat acordul adițional nr.1 la contractul nr. 05/3-2942/2 privind arenda terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom”. Prin acord s-a mărit suprafața terenului aferent construcției private până la 2566 m², încheiat pe un termen stabilit pentru perioada realizării investițiilor de către Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup”.

La 18 noiembrie 2015, Societatea pe Acțiuni „Tracom” a reziliat unilateral acordul adițional nr.1 la contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012 încheiat la 13 noiembrie 2012.

Reclamantul consideră că rezilierea unilaterală a acordului adițional nr. 1 la contractul nr. 05/3-2942/2 este ilegală, deoarece potrivit pct. 25 din contractul de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom” nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012, orice modificare a clauzelor prezentului contract, prelungire sau reziliere se efectuează cu acordul scris, semnat de părțile contractante. Societatea cu Răspunde Limitată „Continental Grup” nu a dat acordul la rezilierea contractului, iar contractul nu prevede o altă modalitate de reziliere decât prin acordul scris al părților, orice reziliere al acestui contract sau acordurilor adiționale a contractului în forma unilaterală este ilegală.

Potrivit art. 733 Cod civil, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților, iar în conformitate cu art. 734 alin. (2) Cod civil, acordul privind rezoluțiunea contractului trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanțe nu rezultă altfel.

Societatea cu Răspunde Limitată „Continental Grup” indică că Societatea pe Acțiuni „Tracom” a fost somată privind ilegalitățile admise, fiindu-i solicitată înlăturarea acestora, însă prin scrisoarea din 8 februarie 2016 cu nr. 40/19 a refuzat.

Reclamantul solicită declararea ca nulă de drept rezilierea unilaterală a acordului nr.1 la contractul nr.05/3-2942/2 din 22 mai 2012 încheiat la 13 noiembrie 2012, declararea valabilității acordului adițional nr.1 la contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012 încheiat la 13 noiembrie 2012 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 19 mai 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu, Gheorghe Barduc.

Prin hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspunde Limitată „Continental Grup”, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 2 mai 2017, Societatea cu Răspunde Limitată „Continental Grup” a declarat apel împotriva hotărârii din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii menționate și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

Prin decizia din 15 februarie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” și menținută hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

La 22 mai 2017, Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel.

Prin decizia din 15 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de Societate cu Răspundere Limitată „Continental Grup”, s-a casat decizia din 15 februarie 2017 a Curții de Apel Chișinău și s-a transmis cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia din 2 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” și s-a menținut hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 19 noiembrie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” reprezentată de avocatul Dogotari Danu a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 2 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate, au fost emise cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material cu privire la rezilierea contractelor de arendă și modul în care acestea operează.

Recurentul a invocat că instanțele ierarhic inferioare neîntemeiat au aplicat la caz prevederile art.905 alin.(1) Cod civil.

Potrivit pct.3 din Acordul adițional nr. 1 din 13 noiembrie 2012, termenul prevăzut la pct. 4 din contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012 de arendă a terenurilor, locațiunea a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom” a fost modificat, fiind stabilit pentru toată perioada realizării investițiilor de către rezident, indicat în contractul de desfășurare a activității de antreprenoriat. Conform contractului de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial Tracom din 27 aprilie 2012 încheiat între Parcul Industrial „Tracom” și Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup” acesta este valabil din momentul semnării și până la 16 iunie 2041.

Prin pct.27 lit. c) a contractului de arendă părțile au stabilit expres posibilitatea rezilierii contractului în cazul emiterii unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, prin care instanța s-ar expune nemijlocit asupra rezilierii contractului și nicidecum în cazul existenței altor hotărâri judecătorești emise pe alte litigii.

Astfel, recurentul consideră că instanțele investite cu judecarea fondului au extins și interpretat greșit clauza contractuală în sensul posibilității de reziliere unilaterală a contractului în cazul emiterii unei hotărâri judecătorești între alte părți.

Recurentul a relatat că la baza emiterii hotărârii în mod eronat ca probă a fost pusă hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 14 iunie 2013, dat fiind faptul că prezenta hotărâre nu are nici o repercusiune în privința Societății cu Răspundere Limitată „Continental Grup”, fiind emisă la acțiunea înaintată de Barduc Gheorghe împotriva Societății pe Acțiuni „Tracom” cu privire la declararea ilegală a refuzului, recunoașterea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției și înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent, la care Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup”, nu a fost parte în proces.

De asemenea, a susținut că atât hotărârea primei instanțe cât și decizia instanței de apel nu sunt suficient de motivate, fiind lăsate fără răspuns argumentele formulate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

Prin referința depusă la 28 decembrie 2018, avocatul Popil Angela acționând în interesele lui Barduc Gheorghe a menționat că rezilierea unilaterală a pct.1 lit. b) din Acordul adițional nr.1 la contractul de arendă, este întemeiată și legală, iar actele judecătorești contestate sunt emise în conformitate cu rigorile legii materiale și procesuale aplicabile speței. Aceasta fiind dictată de existența hotărârii Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 14 iunie 2013, prin care s-a recunoscut lui Barduc Gheorghe dreptul de folosință asupra suprafeței de 0,2537 ha din terenul situat în mun. Chișinău, str. Columna 170, suprafața care se suprapune cu suprafața de 0,1975 ha din același teren transmis în arendă Societății cu Răspundere Limitată „Continental Grup”, prin acordul adițional nr.1 din 13 noiembrie 2012.

Prin referința depusă la 5 februarie 2019, Societatea pe Acțiuni „Tracom” a indicat că argumentele recursului sunt declarative și nu au careva suport legal. Acordul adițional a fost reziliat în scopul executării unei hotărâri judecătorești referitoare la modul de folosință asupra terenului care este obiectul prezentului litigiu. A solicitat respingerea recursului ca fiind neîntemeiat.

Potrivit art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin încheierea din 16 ianuarie 2019 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental-Grup”, reprezentată de avocatul Dogotari Danu a fost considerat admisibil.

În corespundere cu art. 441 și art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, verificând în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Cererea de recurs a fost declarată la 19 noiembrie 2018, respectiv în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând argumentele invocate în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 16 iunie 2016 și restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță din următoarele considerente.

În temeiul art. 445 alin. (1) lit. c¹) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimitând cauza spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f).

Conform art. 432 alin.(3) lit.d) și f) din Codul de procedură civilă restituirea cauzei civile spre rejudecare în prima instanță se aplică doar în cazurile în care: instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Din materialele dosarului se constată că obiectul litigiului dintre părți îl formează terenul cu suprafața de 2566 m. p., numărul cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. Columna, 170.

Potrivit hotărârii Guvernului nr. 440 din 16 iunie 2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății pe Acțiuni „Tracom” s-a transmis în folosință, cu titlu gratuit, Societății pe Acțiuni „Tracom”, pentru un termen de 30 de ani, terenul cu suprafața de 32,2607 ha, numărul cadastral XXXXX amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, nr. 170, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „Tracom”.

La 22 mai 2012, în temeiul contractului nr. 05/3-2942/2 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial Tracom Societatea pe Acțiuni „Tracom” a transmis în locațiune cu plată Societății cu Răspundere Limitată „Continental Grup” clădirea de producție cu suprafața totală de 501,3 m² și terenul aferent clădirii de producție cu suprafața de 1975 m², amplasate pe str. Columna, 170, Societății cu Răspundere Limitată „Continental Grup”.

Prin acordul adițional nr.1 din 13 noiembrie 2012 la contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012 s-a mărit suprafața terenului aferent construcției private până la 2566 m².

Colegiul constată că atât contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012 cât și acordul adițional nr.1 din 13 noiembrie 2012 la contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012 încheiate între Societatea pe Acțiuni „Tracom” și Societatea cu Răspundere Limitată „Continental Grup”, au fost coordonate cu Ministerul Economiei.

Conform art. 5 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice autorității ale administrației publice cu atribuții în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice sunt:

a) Guvernul, prin intermediul organelor centrale de specialitate și al altor autorități administrative (denumite în continuare autorități ale administrației publice centrale) – în privința proprietății de stat.

Prevederile cuprinse la art. 7 alin. (1) și (2) din Legea menționată supra reglementează că Ministerul Economiei și Infrastructurii promovează politica statului în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice.

Organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice subordonată Guvernului succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sunt stabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern.

Pct. 9 alin. 6) al Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 902 din 6 noiembrie 2017 stabilește că Agenția realizează funcții în domeniul asigurării respectării drepturilor și intereselor patrimoniale ale statului.

- a) apărarea intereselor statului conform domeniilor de activitate ;
- b) înaintarea, în interesul statului, în instanțele de judecată, a acțiunilor privind rezilierea, rezoluțiunea contractelor și contestarea acțiunilor nelegitime din domeniile de activitate ;
- c) participarea la examinarea în instanțele de judecată a litigiilor ce țin de apărarea drepturilor patrimoniale ale statului.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că instanța de fond examinând cauza era obligată să atragă în proces și Agenția Proprietății Publice, pentru a-i oferi posibilitatea de a-și formula toate apărările în mod efectiv, drepturile și interesele sale, asupra terenului ce îi aparține cu drept de proprietate.

Or, art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, statuează că pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

Conform 185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților;

Prin urmare, la faza pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare actele judecătorului vor fi îndreptate spre soluționarea problemei intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Instanța de judecată a examinat cauza ce are ca obiect terenul cu suprafața de 2566 m. p., numărul cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. Columna 170, ce aparține cu drept de proprietate statului, fără implicarea și acordul proprietarului terenului și astfel, a adus atingere dreptului de proprietate.

Însă, ținând cont de circumstanțele concrete ale cauzei, judecătorul soluționează posibilitatea participării a unor sau a altor persoane în procesul de judecare a cauzei și urmează să stabilească cercul tuturor participanților la proces, luându-se în considerare raportul juridic material litigios și existența unui interes material și procesual.

La caz, ne atragerea în proces a statului, care este reprezentat de Agenția Proprietății Publice, instituție subordonată Guvernului are drept consecință, soluționarea de către instanță a problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces, adică ne acordarea unui statut procesual de participant la proces, ce le-ar oferi posibilitatea de a-și apăra în mod efectiv drepturile și interesele, fapt care impune o limitare de acces la justiție, respectiv o încălcare a art. 6 § 1 CEDO, concluzie relevată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza "Business și Investiții pentru Toți contra Republicii Moldova" (13 ianuarie 2010, nr.39391/04).

Conform art. 432 alin.(3) lit.d) Cod de procedură civilă se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Prin urmare, atunci când instanța nu a îndeplinit una din sarcinile pregătirii pricinii pentru dezbateri (art. 185 alin.(1) lit. a) din Codul de procedură civilă) în raport cu persoana respectivă, prin actul său de dispoziție a atins esența dreptului cel puțin a unei persoane.

Soluționarea problemei drepturilor unor persoane neantrenate în proces se poate manifesta prin: indicații directe în dispozitivul hotărârii cu privire la drepturile sau obligațiile unor persoane neantrenate la judecarea pricinii spre exemplu, obligarea de a face ceva, a transmite ceva, afectarea de fapt, prin punere în executare a hotărârii, a drepturilor sau obligațiilor unor persoane neantrenate la judecarea pricinii, neindicate direct în dispozitivul hotărârii, ce are ca efect lipsirea altor persoane de drepturile respective.

Colegiul lărgit constată că la examinarea cauzei în fond, instanțele investite cu judecare fondului, au omis să ia în considerație faptul că acordul adițional nr.1 din 13 noiembrie 2012, la contractul nr. 05/3-2942/2 din 22 mai 2012, care prin prezenta acțiune se solicită a fi declarată nulitatea rezilierii unilaterale a acordului adițional și recunoașterea valabilității acordului adițional, a fost coordonat cu Ministerul Economiei, parte ce nu a fost atrasă în proces.

Deci se conchide că atât prima instanță cât și instanța de apel au încălcat principiile funcționale ale dreptului procesual civil, iar omisiunile indicate supra pot fi corectate doar prin reexaminarea cauzei de către instanța de fond, care urmează la pregătirea cauzei pentru judecare să stabilească cercul tuturor părților în proces.

Având în vedere că prin prisma prevederilor art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța de recurs este limitată doar asupra verificării aspectului de legalitate a hotărârii atacate, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, fără a administra noi dovezi și fără a da apreciere acestor probe, la rejudecarea cauzei, prima instanță urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza să emită o hotărâre legală și întemeiată.

Astfel, din considerentele menționate și luând în considerație faptul că, s-a constatat încălcarea normelor de drept procedural și anume că prima instanță nu a soluționat problema intervenirii în proces a reprezentantului statului, Colegiul ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a restitui cauza spre rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. c¹) Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Continental-Grup”, reprezentată de avocatul Dogotari Danu.

Se casează decizia din 2 octombrie a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, adoptate în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societate cu Răspundere Limitată „Continental Grup” împotriva Societății pe Acțiuni „Tracom” cu privire la declararea nulității rezilierii unilaterale a acordului adițional, recunoașterea valabilității acordului adițional și încasarea cheltuielilor de judecată, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Galina Stratulat

Tamara Chișca –Doneva

Mariana Pitic

Dumitru Mardari